全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



实用百科速查速用
shiyong baike sucha suyong



一本书囊括你想要了解的所有买房养房常识

买房养房常识速查速用大全集

MAIFANGYANGFANG CHANGSHI
SUCHASUYONG DAQUANJI

最新升级版

安莉 编著





不可不知的买房养房常识速查速用大全集

- ★购房政策 最新最全房地产政策
- ★楼盘地段 买房时要规避七处房源的房子
- ★协议签字 辨别房产证真伪有妙招
- ★投资炒房 什么时候撤出最合适
- ★物业管理 业主“被宰”怎么办
- ★挑选房子 看房十二招；房屋面积怎么算
- ★砍价策略 与售楼员交流：一看、二问、三倾听
- ★贷款购房 房贷还款方式的七种类型
- ★家居装修 装修利用室内空间高招
- ★法律维权 商品房交易常见纠纷

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net




实用百科速查速用
shiyong baike sucha suyong



一本书囊括你想要了解的所有买房养房常识

买房养房常识速查速用大全集

MAIFANG YANGFANG CHANGSHI SUCHASUYONG DAQUANJI

安莉 编著



中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍
www.55188.com
理想藏书55188

图书在版编目（CIP）数据

买房养房常识速查速用大全集：案例应用版（最新升级版）/ 安莉编著. —北京：中国法制出版社，2013.6

（实用百科速查速用）

ISBN 978-7-5093-4559-7

Ⅰ.①买… Ⅱ.①安… Ⅲ.①住宅—选购—案例—汇编—中国 ②房地产法—案例—汇编—中国 Ⅳ.①F299.233.5②D922.181

中国版本图书馆CIP数据核字（2013）第095643号

策划编辑 刘 峰
责任编辑 潘孝莉 封面设计 周黎明

买房养房常识速查速用大全集：案例应用版

MAI FANG YANG FANG CHANG SHI SU CHA SU YONG DA QUAN JI：AN LI YING YONG BAN

编著/安莉
经销/新华书店
印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司
开本/710×1000毫米 16 印张/20.5 字数/296千
版次/2013年6月第2版 2013年6月第1次印刷

中国法制出版社出版
书号ISBN 978-7-5093-4559-7 定价：48.00元

北京西单横二条2号 邮政编码100031 传真：66031119
网址：http://www.zgfzs.com 编辑部电话：66022958
市场营销部电话：66033296 邮购部电话：66033288

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

前　言

中国人的传统观念一直认为，有房有地才是身份和财富的象征，所以为了子孙后代能够丰衣足食地生活，买房置业也就成为每个老百姓的希望和梦想。但当他们终于下定决心拿出一生的积蓄去实现这个希望和梦想的时候，却还是有些犹豫不决、不知所措，因为他们不知道该如何去寻找心中理想的房源，不知道怎样去选择适合自己的房屋，不知道看中的房子的性价比如何，怎样躲避合同中的无数“陷阱”，怎样进行二手房的过户，怎样进行房屋贷款，怎样维护业主的各种权利，怎样进行装修才最划算等。这些问题可能会让即将买房的您心中充满烦恼或是止步不前，但是这又是每个购房者必须要面对的现实问题。

鉴于此，我们为购房者编写了《买房养房常识速查速用大全集》一书。如果你有了一定的积蓄，想购买一套房子，那么本书就是一本帮你实现买房梦想的实用手册，其内容涉及看房、选房、贷款、过户、入住、装修、维权等多个板块；并且详细介绍了房产的基本类型和购买方式，让购房者知己知彼、百战百胜。如果终于积攒了足够的钱买了一套房子，那么你就不可避免地要与物业公司、邻居、装修公司或者是银行打交道，这个时候，你就有必要学习一下养房技巧了。本书涉及商品房交易维权、物业纠纷、装修纠纷、贷款纠纷等内容，保证你在养房过程中遇到的问题一一得以解决。

为了方便读者阅读和检索，本书把与房子息息相关的一些常见问题进行了筛

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

选和整理，汇集成了300多个常见问题，每个问题都由“现实困惑”、“要点解析”、“专家支招”三个部分构成。“现实困惑”部分主要是选用了生活中大量的鲜活实例和各种翔实数据，结合生活中遇到的一些购房困惑提出问题；“要点解析”部分主要是针对上面提出的疑惑给予一定的解答，而且有些还涉及相关的法律法规，让广大读者在知法懂法的基础上维护自身权益；“专家支招”部分，同样是针对上述问题为读者出谋划策、解决难题。这是本书的一大特色所在，为读者节省了更多的阅读时间。

总之，本书兼具实用性和知识性，是购房、租房、养房者必备的工具用书。赚钱买房不容易、租房养房很艰辛，如果你想让自己的血汗钱花得物有所值，那么建议您翻阅一下本书。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

目 录

CONTENTS

第一章　基本知识：知己知彼，百战不殆

（一）最新房产政策法规与房屋买卖

◎ 房产新政出炉，为什么市场没有出现井喷？ / 2
◎ 新《普宅认定标准》出台，你的选择范围也扩大了 / 2
◎ 新政推出，哪些购房者可以申请公积金二套房贷？ / 3
◎ 为什么银行纷纷放松优惠政策？ / 4
◎ 新政策下，买卖房子后悔或被索赔涨价、降价损失 / 5
◎ 限购令导致贷款难办，购房者可以解除合同吗？ / 6
◎ 开发商在楼盘宣传单上的承诺具有法律效力吗？ / 7
◎ 外地人在京买房，突遇限购令，过不了户怎么办？ / 7
◎ 240万的房子为什么还要缴纳20多万元的税款？ / 8

（二）房产类型及申请购买

◎ 什么是商品房？购买公有房和购买商品房有何区别？ / 10
◎ 什么是经济适用房？购买经济适用房要注意哪些问题？ / 11
◎ 什么是安居房？申请安居房有何条件？ / 12
◎ 什么是央产房？它可以买卖吗？ / 13
◎ 什么是集资房？它可以买卖吗？ / 15
◎ 什么是二手房？选购二手房要注意哪些问题？ / 16
◎ 什么是军产房？购买时要注意哪些问题？ / 17

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

◎ 什么是小产权的房子？它可以过户吗？ / 18
◎ 什么是廉租房？如何申请承租廉租房？租房后有何规定？ / 19
◎ 什么是房改房？哪些房改房不可出售？ / 20

（三）房产类型及申请购买

◎ 什么是两限房？申请两限房有何条件？ / 21
◎ 什么是公租房？外来务工人员申请公租房需满足什么条件？ / 22

（四）房产交易知识

◎ 买房一般需要经过哪些流程？ / 23
◎ 买房时应注意哪些事项？ / 24
◎ 什么是住宅的市场价、成本价、标准价？ / 25
◎ 如何计算你的资金购买力？ / 27
◎ 农村土地住宅合法吗？ / 28
◎ 为什么买房子要选好的开发商？ / 29

第二章 挑选房子：买房有风险，下手需谨慎

（一）选房注意事项

◎ 如何寻找房源信息？ / 32
◎ 选房要注意哪八大标准？ / 33
◎ 看房十二招指的是什么？ / 34
◎ 买哪三种房子要小心？ / 36
◎ 买一套房子，要看多少套房子出手最合适？ / 37
◎ 购现房好还是购期房好？ / 38

（二）类型格局选择

◎ 如何区别别墅、公寓？ / 40
◎ 如何区分复式、跃层式、错层式？ / 41
◎ 选择户型，为何本着先厅后卧的原则？ / 42
◎ 挑选户型有哪些注意原则？ / 43

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

◎ 楼房的格局，有哪些“风水”可讲？ / 44
◎ 什么样的阳台可以为房子加分？ / 45
◎ 不同的楼盘，房间高度是一样的吗？ / 46
◎ 什么是样板间，它跟正式楼房有什么区别？ / 47

（三）楼层选择

◎ 选房子，多层好还是高层好？ / 48
◎ 七层以下的房子，哪一层最好？ / 50
◎ 高层选房，要注意哪些因素？ / 51
◎ 购买顶层住房，一定要注意哪些问题？ / 52
◎ 什么样的人群适合买一层楼房？ / 53
◎ 购买带地下室的一楼要注意哪些问题？ / 54
◎ 地下室的价格如何计算呢？ / 55

（四）质量判断

◎ 判断房子好坏有哪些标准？ / 56
◎ 常见的房屋质量问题有哪些？ / 57
◎ 怎样判断房子采光好不好？ / 58
◎ 买房时如何了解居住区的规模与档次？ / 59
◎ 怎样测评房屋的抗震性能？ / 60
◎ 买期房的时候，为什么要看毛坯房？ / 61

（五）面积计算

◎ 什么是住宅的使用面积与建筑面积？ / 62
◎ 房屋的建筑面积怎样计算？ / 63
◎ 房屋的销售面积如何计算？ / 65
◎ 哪些建筑不应算作建筑面积？ / 66
◎ 阳台算不算房屋的建筑面积？ / 67
◎ 假层能否按实际建筑面积计算？ / 67

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第三章 甄选位置：买房子，选址最重要

（一）区域选择

◎ 买房为何要先了解城市规划与建设？ / 70
◎ 买地段好的烂房子，还是买地段烂的好房子？ / 71
◎ 买房时需要规避哪七处设施的房子？ / 72

（二）环境选择

◎ 环保住宅果真就是环保吗？ / 74
◎ 如何挑个有风景的房子？ / 75
◎ 如何在风景与交通中权衡买房？ / 76

（三）配套设施选择

◎ 好的社区要包括哪六项基本要素？ / 77
◎ 怎样了解楼房附近的生活服务设施？ / 78
◎ 买了小区的房子，孩子就一定能上本区的学校吗？ / 79
◎ 什么样的人适合在医院附近买房？ / 80

（四）交通选择

◎ 怎样判断该处楼盘的交通状况？ / 81
◎ 在远离单位的地方买房有哪些利弊？ / 82
◎ 为什么要在都市区的第二圈买房？ / 83

第四章 谈价砍价：花最少的钱买到最合适的房子

（一）房价影响因素

◎ 房价的费用构成有哪些？ / 86
◎ 为什么现在的房价居高不下？ / 87
◎ 如何把握房价的走势？ / 88

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

◎ 房价中的价外因素都有哪些？ / 89

（二）新房砍价策略

◎ 看楼书要注意哪些细节？ / 91
◎ 怎样才能发现楼盘广告的猫腻？ / 92
◎ 与售楼员交流为何要做到一看、二问、三倾听？ / 94
◎ 售房者有哪些“陷阱”？ / 95
◎ 与开发商谈判前的准备有哪些？ / 96
◎ 怎样洞察开发商的心理？ / 97

（三）二手房砍价策略

◎ 二手房的价格是如何评估出来的？ / 99
◎ 二手房价格的影响因素有哪些？ / 100
◎ 购买二手房该如何砍价？ / 101

第五章 协议签字：规避合同中的风险

（一）购房合同

◎ 购房合同包括哪些内容？ / 104
◎ 什么是购房合同主体资格？ / 105
◎ 签期房合同须注意哪些问题？ / 106
◎ 辨别房产证真伪有哪些妙招？ / 107
◎ 商品房合同网上备案有哪些注意事项？ / 109
◎ 什么是认购书？它包括哪些内容？ / 110
◎ 什么是“五证”、“两书”？ / 112
◎ 定金与订金是不是一回事儿？ / 112
◎ 售房方有哪些常见违约现象？ / 113
◎ 房地产已经登记的买卖合同能够解除吗？ / 114
◎ 合同中的房屋面积与土地登记簿中的不一致如何处理？ / 115

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）新房交易

◎ 买卖合同签订后，房屋就属于买方了吗？ / 115
◎ 交定金时要注意什么问题？ / 116
◎ 私下买卖的私有房屋会受法律保护吗？ / 117
◎ 购买商品房查看《质检合格证书》有何好处？ / 118
◎ 办理房产权属需要去哪些部门？需要哪些手续？ / 119
◎ 办理房产权属要交哪些费用？ / 120
◎ 购房者交款要注意哪些问题？ / 121
◎ 购房时应缴纳什么税费？ / 122
◎ 购房时除了向国家交税外，还应考虑哪些费用？ / 122
◎ 什么是房地产交易中的印花税？ / 123
◎ 什么是城市土地税，购房者应如何缴纳？ / 124
◎ 土地增值税与购房人是否有关系？ / 125

（三）二手房交易

◎ 二手房交易要经过哪些步骤？ / 126
◎ 二手房过户需要哪些材料？ / 127
◎ 二手房过户可以委托其他人代理吗？ / 128
◎ 二手房买卖为什么需要“网上签约”呢？ / 129
◎ 二手房的合同有哪些内容？ / 130
◎ 二手房买卖为什么要进行公证？ / 131
◎ 通过中介买房，签订“阴阳合同”有何危害？ / 132
◎ 房改房过户需要哪些条件？ / 132

第六章 贷款购房：用银行的钱实现自己的购房梦

（一）贷款方式选择

◎ 我国现行的住房贷款分为几种？ / 136
◎ 房贷类型主要有哪些种类？ / 136
◎ 房贷还款方式有哪七种类型？ / 137

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

◎ 商业贷款需要哪些流程？ / 139
◎ 商业贷款和公积金贷款有哪些不同？ / 140
◎ 商业贷款可以转成公积金贷款吗？ / 141
◎ 商用房贷款跟商业贷款是一回事儿吗？ / 142
◎ 什么是住房公积金？住房公积金由哪些部门管理？ / 143
◎ 公积金贷款需要哪些流程？ / 144
◎ 住房公积金的使用范围和对象有哪些？ / 145
◎ 住房公积金是否可以继承？ / 146
◎ 住房公积金缴纳人调离原单位，其公积金如何处理？ / 146
◎ 职工离职或停薪时，住房公积金如何处理？ / 147

（二）贷款条件

◎ 申请个人住房贷款有哪些程序？ / 147
◎ 哪些人具备住房按揭贷款条件？ / 148
◎ 怎样向金融机构提出贷款申请？ / 149
◎ 贷款银行审批通过后，还应办理什么手续？ / 149
◎ 银行按揭方式与分期付款方式有什么不同？ / 150
◎ “房贷”转“按揭”需要哪些手续？ / 151
◎ 二手房贷款需要准备哪些资料？ / 151

（三）贷款额度、期限和担保

◎ 每个人的贷款额度和年限都一样吗？ / 152
◎ 如何依据自己的承受能力选择贷款额度和期限？ / 153
◎ 信用卡逾期对住房贷款申请有什么影响？ / 154
◎ 贷款未满一年办理提前还款违约吗？ / 155
◎ 提前还款有哪些注意事项？ / 156
◎ 二手房的首付是怎么计算出来的？ / 156
◎ 二手房贷款之前为什么要进行价格评估？ / 157
◎ 个人住房贷款的担保方式有几种？ / 158
◎ 公积金贷款担保的方式有哪些？ / 159
◎ 违约金是按总房款算还是按已付房款算？ / 159

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（四）质押和抵押

◎ 在办理住房抵押贷款时应如何收取法律服务费？ / 160
◎ 哪些物品可作为抵押物？ / 161
◎ 房屋抵押后能否继续出售？ / 161
◎ 设定地产抵押时，“房”、“地”可以分开吗？ / 162
◎ 拍卖抵押的房地产应办理什么手续？ / 163
◎ 怎样办理房地产抵押登记？ / 164
◎ 经过登记预告的房屋，卖方还可以抵押吗？ / 165
◎ 夫妻共有的房产必须要两人同意才能抵押吗？ / 166

（五）贷款保险

◎ 办理个人住房抵押贷款是不是必须办理保险？ / 167
◎ 办理个人住房抵押贷款后，住房保险有什么规定？ / 168
◎ 什么是住宅保险？为什么要购买住宅保险？ / 168
◎ 哪些损失可列入住房保险的范围？ / 169
◎ 哪些损失保险公司不承担赔偿责任？ / 170
◎ 列入家庭财产保险的住宅保险形式有哪几类？ / 170
◎ 完整的房屋保险合同应包括哪些内容？ / 171
◎ 怎样确定房屋财产保险的保险金额？ / 172
◎ 投保房屋受到损失时应怎样办理索赔？ / 173

（六）房贷注意事项

◎ 异地人贷款购房比本地人购房多花钱吗？ / 174
◎ 房价大幅下跌时断供有什么害处？ / 174
◎ 遇到特殊情况，借款合同如何变更或终止？ / 175
◎ 如何办理个人住房委托贷款手续？ / 176
◎ 余额不足可以转贷吗？ / 177
◎ 可以向外资银行提出住房贷款申请吗？ / 177
◎ 迟迟拿不到房产证该怎么办？ / 178
◎ 夫妻共有的房子过不了户怎么办？ / 179
◎ 房子已经付清全款但是未办理过户，试问卖方能否将其要回？ / 180

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第七章 投资炒房：如何在房产交易中获利

（一）时机选择

◎ 投资炒房，什么时候撤出最合适？ / 182
◎ 判断房价转折点有哪两个标准？ / 183
◎ 哪些房子最耐跌？ / 183
◎ 手上略有积蓄，买房还是租房？ / 184
◎ 资金不足时炒房要注意哪些问题？ / 185
◎ 为什么房子老了会不值钱？ / 186
◎ 投资买房，为何要“不要贷满，不要还光”？ / 186

（二）心态调整

◎ 炒房为什么要“微利是图”而不是“唯利是图”？ / 187
◎ “买涨不买跌”的心理危害有多大？ / 188
◎ “该卖多少”与“想卖多少”有什么区别？ / 189
◎ 为什么说投资房产比投资股票、基金安全？ / 189

（三）投资类型

◎ 为什么说投资豪宅手笔大风险小？ / 190
◎ 什么样的商铺能“一铺养三代”？ / 191
◎ 商铺出租合适还是出售合适？ / 192
◎ 避免投资商住两用楼的原因？ / 193
◎ 投资买房，买哪几种房子升值最合适？ / 193

（四）投资策略

◎ 如何寻找最有价值的楼盘？ / 194
◎ 什么样的城市最有投资楼市的价值？ / 195
◎ 组团买房有哪些好处？ / 196
◎ 房价收入比影响炒房吗？ / 196
◎ 怎样才能做到“以房养房”利益最大化？ / 197

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

◎ “以房养房”如何才能降低“空置率”？ / 198
◎ 好房子有哪三个标准？ / 199
◎ 怎样把你的房子打扮得好一些卖个好价钱？ / 200
◎ 买车位和租车位，哪一个更合算？ / 201
◎ 投资买房，如何做到合理避税？ / 201

第八章 家居装修：布置温馨小窝的技巧

（一）装修理念

◎ 室内装饰设计要避免哪些误区？ / 204
◎ 为什么家居布置宜简不宜繁？ / 205
◎ 怎样使家居装饰色彩和谐？ / 206
◎ 怎样把握现代家居装修的格调？ / 207
◎ 家庭装修越豪华越好吗？ / 209

（二）装修方法

◎ 如何让家装设计师设计出自己满意的作品？ / 210
◎ 装修时如何充分利用室内空间？ / 211
◎ 使室内空间变高有何妙招？ / 212
◎ 怎样装饰个性化起居室？ / 213
◎ 怎样装饰厨房？ / 214
◎ 装饰书房要注意哪些问题？ / 215
◎ 怎样装饰家庭卫生间？ / 216
◎ 怎样选用坐便器？ / 217
◎ 家居怎样布电线才能最大化利用？ / 218
◎ 怎样选择不同开启方式的门？ / 219
◎ 如何选择门柄、门锁等物件？ / 219
◎ 怎样装饰居室墙面？ / 221
◎ 怎样选择装饰织物？ / 222
◎ 怎样选择壁纸？ / 223
◎ 怎样装饰走廊？ / 224

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（三）装修注意事项

◎ 家庭装修有哪些禁忌？ / 225
◎ 家装中“环保”体现在哪里？ / 226
◎ 装修污染对身体有何危害？ / 227
◎ 怎样防止甲醛超标？ / 228
◎ 装修不安全隐患有哪些？ / 229

第九章 物业管理：学会跟自己的“管家”打交道

（一）物业的管理

◎ 物业管理的专项服务内容有哪些？ / 232
◎ 在物业管理中住户有哪些权利和义务？ / 233
◎ 什么是物业管理收费？ / 234
◎ 管理费单价怎么计算？ / 235
◎ 物业管理收费中有哪些是不合理的？ / 235
◎ 物业管理的收费标准有哪些？ / 236
◎ 小区内的绿地归谁所有？ / 238
◎ 什么是公众代办性服务收费？ / 238
◎ 公共性服务收费是如何构成和测算的？ / 239
◎ 房屋租金是否可以抵消物业管理费？ / 240
◎ 物业管理企业是否可以预收物业管理费？ / 241
◎ 公共区域内的照明费用谁来负担？ / 242
◎ 住户装修时是否应交纳装修押金？ / 242
◎ 如何对售后公房进行维修、养护、管理？ / 243
◎ 建筑安装工程保修的期限是多久？ / 244
◎ 物业管理公司与业主的维修责任应如何划分？ / 245
◎ 各种物业的土地使用年限是一样的吗？ / 247

（二）物业办理

◎ 前期物业合同怎样签订？ / 248

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

◎ 业主产权证丢失后要如何办理？ / 250
◎ 未签订物业服务合同，业主能否拒交物业服务费？ / 251

（三）物业公司

◎ 物业管理企业与各专业主管部门的职责如何划分？ / 252
◎ 物业管理公司对哪些违反制度的行为有权制止？ / 254
◎ 怎样才能选到好的物业管理公司？ / 255
◎ 如何处理与物业管理公司的关系？ / 256
◎ 物业服务企业有哪些权利和义务？ / 257
◎ 业主可以“辞退”物业公司吗？ / 258

（四）业主与业委会

◎ 什么是业主大会和业主委员会？ / 259
◎ 业主不同意业主大会的决议，可以不执行吗？ / 260
◎ 业主与前物业公司的约定对新物业还有效吗？ / 261
◎ 业主“被宰”怎么办？ / 261

第十章 法律维权：为你的房屋买卖保驾护航

（一）商品房纠纷与维权

◎ 商品房常见纠纷有哪些类型？ / 264
◎ 房产纠纷的诉讼时效怎么计算？ / 265
◎ 查收新房的主要流程有哪些？ / 266
◎ 哪些情况下，买主可以要求退房？ / 267
◎ 买的房子面积缩水了怎么办？ / 269
◎ 房屋质量不合格可以要求退还房款吗？ / 269
◎ 新房出现质量问题如何解决？ / 270
◎ 买房后没有收房，怎样防止开发商把房子另卖？ / 271
◎ 买方是否可以将未交付使用的期房转让？ / 272
◎ 冰雪导致开发商延迟交房，属于不可抗力的事实吗？ / 273
◎ 合同上没有约定的地下室能否按实际面积计价？ / 273

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

◎ 公摊面积被开发商销售出去了怎么办？ / 274

（二）二手房纠纷与维权

◎ 二手房常见纠纷有哪些类型？ / 275
◎ 怎样避免二手房纠纷问题？ / 277
◎ 买了二手房出现质量问题该找谁？ / 278
◎ 房产交易黑中介的骗人伎俩有哪些？ / 279

（三）物业纠纷与维权

◎ 物业管理公司与产权人发生收费纠纷怎么办？ / 280
◎ 买房未入住也要交纳物业费吗？ / 281
◎ 维修养护不及时，物业管理公司应承担什么责任？ / 282
◎ 已经交付了房屋，原房主还能拆走原来的空调吗？ / 283
◎ 房子已经售出，还能无偿使用原小区的停车位吗？ / 283
◎ 物业管理人员在紧急情况下是否有权破窗而入？ / 284
◎ 物业公司在业主顶层楼面私自竖立广告牌合法吗？ / 285
◎ 可以把自家的住房变成餐馆吗？ / 286
◎ 小区业主可以自行将绿地改建为停车场吗？ / 287
◎ 房主可以自行决定将露天的阳台封闭起来吗？ / 287
◎ 业主可以将与邻居共用的楼梯平台圈占吗？ / 288
◎ 业主家漏水导致电梯停运，物业应承担责任吗？ / 289
◎ 如果业主违约，物业可以将其停水、停电吗？ / 289
◎ 房改房的楼顶漏水，该由谁负责维修？ / 290
◎ 小区内的商业广告收益，应该归谁所有？ / 291
◎ 开发商已经承诺过的停车位，还可以再次高价卖掉吗？ / 292

（四）装修纠纷与维权

◎ 业主可以对自己的住宅任意装修吗？ / 293
◎ 为装修而搬运材料时，邻居不让通过怎么办？ / 293
◎ 由于邻居挖地窖导致自家房屋损坏怎么办？ / 294
◎ 建材价格上涨能成为房地产商提高售房价格的依据吗？ / 295
◎ 自家房屋里的承重墙可以随便拆除吗？ / 296

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（五）产权纠纷与维权

◎ 婚前买房，在房产证上写谁的名字有啥影响？ / 296
◎ 房屋登记被篡改了怎么办？ / 298
◎ 以他人名义买房，房屋产权应该归谁？ / 298
◎ 法院把房子判给了你，那你何时可以取得房屋所有权？ / 299
◎ 继承的房屋没有进行产权登记可以转让吗？ / 300
◎ 房产共有人之一可以擅自出售共有的房子吗？ / 300

（六）贷款纠纷与维权

◎ 办理抵押贷款买房，产权证应由自己还是银行保管？ / 301
◎ 房屋买卖合同能作为贷款合同的依据吗？ / 302
◎ 房屋属两人共有，分手时该如何还贷？ / 303
◎ 可以将已经支付了首付及部分按揭的房子退掉吗？ / 304

（七）其他纠纷与维权

◎ 哪些房屋不能买卖？ / 304
◎ 房子的保修期如何计算？ / 305
◎ 一房多卖，先签了购房合同的有效吗？ / 306
◎ 承租户可以享有优先购买权吗？ / 307
◎ 拆迁房被改为商用，原住户可以请求补偿吗？ / 308
◎ 如果开发商隐瞒实情，买房人可以要求双倍赔偿吗？ / 309
◎ 售楼广告宣传不实，开发商承担违约责任吗？ / 310
◎ 见不到“两书一表”的房子是不是不具备交房资格？ / 311

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第一章 基本知识：知己知彼，百战不殆





什么是商品房？商品房是指在市场经济条件下，具有经营资格的房地产开发公司（包括外商投资企业）通过出让方式取得土地使用权后经营的住房，均按市场价出售。由于中国长期以来在住房体制上实行的是供给制，所以，商品房是20世纪80年代以后才在中国出现的。其价格由成本、税金、利润、代收费用以及地段、层次、朝向、质量、材料差价等组成。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）
最新房产政策法规与房屋买卖



房产新政出炉，为什么市场没有出现井喷？

现实困惑

2011年11月25日，关于放宽普通住宅标准和提高二手房最低计税价的房产新政出炉，业内人士普遍认为，这两项新政的出炉，不仅有利于鼓励自住需求，同时也降低了购房者负担，此外，这两项相辅相成的房产新政，将会更猛烈地推动房价的下降。因此，很多业内人士都推测，未来的房地产市场将会出现一股“成交潮”。

不过人算不如天算，从新政推出后的前几个月来看，并未看出准购房者有急于下单、抢成交过户的强烈意愿。这又是为什么呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

由于此次两项税费政策的缓冲期较长，所以“井喷式高峰”应该不会太早出现。而且，政策并未明确最低指导价格上浮的标准，因此，大部分客户依然需要了解和判断的时间。许多准购房者也表示，他们对未来房价下跌的幅度仍心存期待，不会急于跟风入市。

专家支招

在房价出现明显下调的背景下，因北京二手房过户指导价格调整，可能带来的新增税费成本，将不可能再转嫁给买家，所以这势必会引起房价的进一步下跌。作为准购房者的你，在这个时候，一定要耐住性子，谨慎决策，不要急于跟风入市。



新《普宅认定标准》出台，你的选择范围也扩大了

现实困惑

2010年的时候，老王看房子，根本不看超过90平方米的房子，“因为那样‘被豪宅’实在是太不值得了”。一方面要承担高额的房价压力，另一方面，还要缴纳高额且并不公平的税费。

不过，令老王喜出望外的是，从2011年12月10日起，新《普宅认定标准》开始执行了。这项房产新政对北京六环内多数“非普通住宅”重新做了定义。

在旧标准下，北京六环路内的住宅

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

购房面积，一旦超过90平方米，大多会被打入“非普通住宅”的范畴。而在新标准下，其税负最高会减轻12万元。

亲爱的读者，你知道这是怎么一回事儿吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

如果把超过90平方米的房子一概归为“非普通住宅”或是“豪宅”，的确是一件令人有苦难言的事。新《普宅认定标准》也是基于此而出台的。在楼盘的适用性方面，新《普宅认定标准》无疑范围更广，对非豪宅的购房者而言，也会减轻一些税费负担。

比如说，新标准规定的六环路内各环线北部价格上限，均较南部高3600元/平方米，这极大降低了北部住宅因价格高于南部，旧标准下一概被“误判为豪宅”的可能性，尤其是对于南北价差最大的四环内购房者来说，北部购房需求的最高税费减少了12万元。

专家支招

新政出台后，税费对于购房者有了较大优惠，所以你有必要扩大看房范围和区域，这样才能争取购置到性价比更高的房子。



新政推出，哪些购房者可以申请公积金二套房贷？

现实困惑

关于北京最新住房公积金贷款的新政现已发布，新政明确指出，购买第二套住房的贷款发放对象，仅限于现有人均住房建筑面积低于29.4平方米（不含）的家庭。这意味着，首套住房人均居住面积超过29.4平方米的购房者，不可以申请公积金二套房贷。

亲爱的读者，你知道29.4平方米的标准是怎么得来的吗？有什么依据吗？如果提取住房公积金，还需要满足什么条件？

要点解析
YAODIANJIEXI

根据北京住房公积金管理中心在其官方网站上发布的，关于调整“二套住房”住房公积金个人贷款人均住房建筑面积标准的通知（京房公积金发〔2013〕1号），北京市统计局公布2011年城镇居民家庭人均住房建筑面积为29.4平方米。因此，首套住房人均居住面积超过29.4平方米的购房者，不能申请公积金二套房贷。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

人均居住面积超过了29.4平方米，意味着不能申请公积金二套放贷，但是，可以提取住房公积金用作他途。不过房地产专家提醒您，在房地产政策如此严格的时期，很多事情想起来容易，做起来难。要想成功提取住房公积金，要符合以下条件：

1.购买、建造、翻建或大修具有所有权的自住住房；

2.偿还购房贷款本息；

3.租房自住；

4.离休、退休(或达到法定退休年龄)的；

5.完全丧失劳动能力，并与所在单位终止劳动关系的；

6.出境定居的；

7.非本市户口职工与单位终止劳动关系的；

8.户口迁出本市，并与所在单位终止劳动关系的；

9.下岗、失业人员，男性45岁（含45岁）、女性40岁（含40岁）以上，且连续下岗、失业12个月以上的；

10.职工死亡或被宣告死亡，其继承人、受遗赠人申请提取职工住房公积金账户内缴存余额的；

11.管委会依据相关法规规定的其他情形。



为什么银行纷纷放松优惠政策？

现实困惑

2013年刚刚到来，多家银行的贷款政策就出现了调整。放眼整个北京，除了个别几家银行的贷款政策有所收紧外，大多数的银行都放松了优惠政策，首套房贷款利率享受85折几乎成了普遍趋势。其中，徽商银行给出的利率折扣更是低至8折。这是为什么呢？既然首套放贷利率的政策已经放宽了，那么，银行对二手房的贷款政策是否也会放宽呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

但凡新政策出台前，银行都会在贷款政策方面适当地放宽。这对于购房者来说，是申请贷款的最佳时机。但是二手房贷款要求依旧严格，条件也各不同。

截至2013年1月，全北京市共有9家银行可以给出最低85折的优惠，不过对于二手房的面积、房龄、产权性质等，各家银行都有不同程度的限定。此外，各家银行对房龄的要求也各不相同：兴业银行要求房龄20年以内，江苏银行要求15年以内，民生银行要求10年以内，而工商银行则要求贷款年限加房龄不超过30年。

另外，交通银行、浦发银行、广发

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

银行、中国银行、中信银行等最低只能给出9折优惠，招商银行则只可优惠至95折。

此外，徽商银行、平安银行等明确表示暂时不办理二手房贷款；东亚银行二手房贷款利率要上浮20%；光大银行自去年7月取消了首套房房贷利率折扣，至今仍然不打折。

专家支招

银行贷款政策是随国家政策变动而变动的，无论是放松贷款政策还是收紧贷款政策，都依据国家政策的变动来定。通常而言，只有首套住房贷款才能申请到折扣优惠，二手房贷款通常会有种种限制。由于不同银行，甚至不同支行政策都有所不同，所以置业专家提醒您，如果您在一家银行申请首套住房贷款获得不了优惠，不妨多到不同的银行咨询一下，反复比对之后，再递交材料。



新政策下，买卖房子后悔或被索赔涨价、降价损失

现实困惑

在房价飞涨时期，一套售价70万元的普通住房，开发商会先向购房者收取5万元定金，如果开发商觉得卖便宜了，他们宁可返还定金，也要把房子“截留”下来，然后再以高价卖出。这种现象并不鲜见。当然，开发商可以反悔，购房者也可以反悔，卖房者也可以反悔。如果大家都反悔，那么整个房地产市场岂不是乱了套吗？长此以往，房价也只能高，不能低。所以，最后遭殃的还是老百姓。那么这种矛盾，解决呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

最高人民法院最新发布的《关于审理买卖合同纠纷案件适用法律问题的解释》明确规定，买卖合同约定的定金，不足以弥补一方违约造成的损失，对方请求赔偿超过定金部分的损失，人民法院可以并处。

这意味着，无论是开发商、购房者，还是卖房者，在缴纳完定金后却后悔的情况，赔偿额度将不仅仅是定金。比如说：一旦开发商或购房者拒不依约签署正式买卖合同，另一方可就房价涨跌提出相应索赔，而不仅仅局限于以往的定金赔偿。

专家支招

大多数的购房者都是比较谨慎的，不会随随便便看上哪个房子就交订金。一般毁约的都是开发商或卖房者，但这并不排除购

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房者自己违约的情况。若是购房人违约的话，开发商同样可以提出索赔。按照最新的司法解释，购房者如果不履行合同，除了拿不回定金之外，开发商也有权对降价损失要求补偿。此外，专家还提醒您，在签订房屋买卖合同时，一定要格外注意对方签约人的身份，以免出现毁约、推卸责任的纠纷。



限购令导致贷款难办，购房者可以解除合同吗？

现实困惑

有的市民用按揭方式购买二套房，但交付部分房款后，刚好遇上国家出台限购政策，由于不符合国家的贷款规定，一些购房者的二套房按揭没办下来，导致不得不终止合同。然而，一些开发商，却以购房者违反合同条款为由，把购房者前期支付的房款视为定金，不再退还给购房者。请问，这是违法行为吗？

要点解析 YAODIANJIEXI

随着新国八条、房产税、加息等新一轮房地产调控政策的相继出台，“限购”、“禁购”、“限贷”等政策也随即实施，各类政策调整前已经签订的现房、期房、二手房买卖合同在履行中出现了很多经济及法律问题。

如果由于国家限购政策导致贷款办不下来，属于国家政策因素导致的后果，不存在购房者违约的情况，双方可以解除合同，开发商应该退还购房者前期支付的房款。

专家支招

广大市民应当在买房前详细了解房地产调控政策，重点是本地区限购住房套数的相关规定，防止因对政策的不了解而产生经济和法律风险。

同时，房地产销售机构要加大对限购措施等调控政策的告知力度。房地产开发企业、房地产经纪机构应当在销售现场、经营门店显著位置标示限购措施的主要内容，并加强对员工的管理和培训。

此外，房屋销售人员、经纪人员应按照诚实信用原则，如实准确告知每一位购房者相关政策并作出必要的风险提示，避免造成不必要的退房纠纷。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



开发商在楼盘宣传单上的承诺具有法律效力吗?

现实困惑

“楼盘业主的孩子可免费入读名校，小区旁要建绿色生态公园……”这样的字眼，相信不少购房者在看楼盘时都见到过。不过，等到满怀期望买下房子后，很多买房者却发现当初宣传单上的种种优厚条件都是泡影。然而，当购房者找到开发商时，对方往往以宣传单上的内容没有法律效力进行推脱搪塞，弄得购房者无可奈何。试问，这种行为是否构成合同欺诈呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

合同欺诈的构成主要有两种情况，一是虚构，二是隐瞒真实情况。开发商在楼盘宣传单上的承诺也具有法律效力，应视为合同的一部分。

也就是说，凡是在广告、宣传单中作出的承诺，并且这种承诺有可能对房价产生影响的，就应该视为合同的一部分。

专家支招

建议遇到这种情况的购房者，可用两种方式解决：一是要求解除合同，二是要求开发商调整房价。



外地人在京买房，突遇限购令，过不了户怎么办?

现实困惑

孙某(四川成都户籍)与赵某（北京户籍）及经纪方于2009年9月7日签订《房地产买卖合同》，约定孙某向赵某购买北京市某小区一套50平米的房子，总价为657600元。孙某应于2009年9月9日前付定金130000元；于2009年9月15日起，应代赵某支付房屋的银行月供款。赵某应在2009年9月27日前，交付房屋钥匙给孙某。

由于房屋是由赵某向开发商购买的，开发商未为赵某办理《房地产权证》，故双方均同意等赵某的《房地产权证》出证后，双方共同办理此次交易的过户手续，办完过户后，孙某向赵某结清购房尾款。

合同签订后，赵某于2009年9月27日将房屋钥匙及房屋交付给孙某使用，孙某对房屋进行了装修。孙某向赵某支付了购房款累计376800元（包括定金及月供款）。开发商答应于2011年1月18日前为赵某办妥《房地产权证》。

但是，由于限购政策出台，双方因办理交易过户手续产生纠纷。孙某申请仲裁，要求赵某配合孙某办理房屋过户手续。赵某提出反请求，要求解除合同。请问，限购令出台后，双方的合同是否还能继续履行?

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

限购政策对于外地人在北京购房的限制是明确的，而且是钢性的。根据限购政策，双方不可能到房屋登记部门办理交易过户手续，因此《房地产买卖合同》根本无法履行，应予解除。但也有观点认为，《房地产买卖合同》是双方的真实意思表示，是合法有效的，双方已经履行合同的大部分义务，尤其是买方孙某，已经对房屋进行装修并实际使用，如果要解除合同恢复原状，将不利于经济效益原则；而限购政策，也只是作为临时性的国家政策，仲裁裁决及司法裁判，可以在具体个案中对其予以修正和突破。

专家支招

本案中，房屋交易的时间跨度很大，限购政策出台后，直接对交易过户登记作出限制，这使得很多在政策出台前，已经开始，但尚未到达申请办理交易过户登记阶段的交易行为被限制。因此，仲裁裁决和司法判决，应当在个案中对这种缺陷予以修正。事实上，房地产登记机关对于裁判文书中确定的办理交易过户手续的裁判结果，将不进行是否符合限购政策的审查，而直接给予办理，这也显示了行政管理部门对于司法裁判的尊重和认可。



240万的房子为什么还要缴纳20多万元的税款？

现实困惑

2012年12月，小陈在北四环相中了一套160平方米的二手房，通过中介公司的帮助，小陈和房东达成了协议，以15000元每平方米的价格购买此房，即160万元的房子以240万的价格成交。这个价格是小陈的预算极限。超过这个数目，他没有办法承担。

小陈本以为可以正式签订买卖协议，但是中介公司却说，小陈还需要缴纳营业税、契税、以及个人所得税等税款共计230400元才能成功达成交易。

这笔税款瞬间给了小陈一闷棍。240万元的房款已经是小陈的预算极限了，他不可能再承担几十万的税款。不过这还不是小陈最关心的，他最关心的是，为什么要缴纳如此数额庞大的税款，这笔税款又是怎么计算出来的呢？

最后，房东一语道破天惊。原来，该房是2009年11月买的，还不足5年，因为资金周转不畅，才打算出售的。

亲爱的读者，你知道这是怎么一回事儿吗？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析

YAODIANJIEXI

2009年12月，财政部发出的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》中明确规定，自2011年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售，将全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售，将按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售，免征营业税。

从上面的通知中，我们得知了一个名词，即非普通住房。只要是非普通住房，就要按相关规定征收一定比例的税款。那么，亲爱的读者，你知道什么是非普通住房吗?

非普通住房是指，房产证面积在140平方米以上、住宅小区容积率在1.0以下、房子评估价格每平米高于各地区的政策指导价格的房子。只要符合其中一条，就属于非普通住房。

案例中小陈购买的160平方米的住房，显然就属于非普通住房。而且，最重要的是，他要买的这个房子，是二手房，自房东购买还不足5年，所以他必须要按比例缴纳税款。具体参考标准，还是让专家来为你详细说明吧！

专家支招

买房是人生中非常重要的一件事，买房前的每一项工作都不容忽视。尤其是在买较大面积的二手房时，更应当严格跟着国家最新政策走。贷款利率、要买的房是否属于非普通住房、需不需要缴纳营业税、房屋是否已满5年……这些在做预算时，都必须要一清二楚，以免遇到像案例中小陈那样的情况。下面罗列的是国家最新房产征税政策，希望能对大家有所帮助。

一、国家最新契税政策：

首套住房，面积在90平方米以下，需缴纳总房价1%的契税；面积在90-144平方米之间，需缴纳总房价的1.5%的契税；面积超过 144平米以上，需缴纳总房价的3%的契税。

二套住房，面积无论是在90平方米以下，还是在90平方米以上，都需缴纳总房价的3%的契税。

二、国家最新个人所得税政策：

房产证满5年，并且是唯一住房的不需要交个人所得税；房产证满5年，不是唯一住房的需要缴纳房产交易盈利部分的20%或者总房价的1%的个人所得税；房产证不满5年，需要缴纳房产交易盈利部分的20%或者总房价的1%的个人所得税。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

三、营业税及附加：

房产证未满5年的，并且面积在140平方米以上的需要缴纳总房价的5.6%的个人所得税；房产证未满5年的，并且面积在140平方米以下的，需要缴纳总房价的5.6%的个人所得税；房产证满5年的，并且面积在140平方米以上的需要缴纳房产交易盈利部分的5.6%的个人所得税；房产证满5年的，并且面积在140平方米以下的免交个人所得税。

（二）房产类型及申请购买



什么是商品房？购买公有房和购买商品房有何区别？

现实困惑

陈帅想要买一套房子准备结婚，但是在购买商品房还是公有房这个问题上一直存在着疑虑。朋友告诉他，既然自己是符合分配住房条件的职工，而且国家还有一定的优惠政策，就应该购买公有房才对。但是公有房对住房面积有一定的控制，也不太好。所以陈帅现在非常矛盾，而且他对商品房了解得也比较少，更不知道公有房和商品房有什么区别，所以一直都犹豫不决，拿不定主意买哪种房子。

要点解析 YAODIANJIEXI

什么是商品房？商品房是指在市场经济条件下，具有经营资格的房地产开发公司（包括外商投资企业）通过出让方式取得土地使用权后经营的住房，均按市场价出售。由于中国长期以来在住房体制上实行的是供给制，所以，商品房是20世纪80年代以后才在中国出现的。其价格由成本、税金、利润、代收费用以及地段、层次、朝向、质量、材料差价等组成。另外，从法律角度来讲，商品房是指按法律法规及有关规定可在市场上自由交易的、不受政府政策限制的各类商品房屋，包括新建商品房、二手房（存量房）等。商品房根据其销售对象的不同，可以分为外销商品房和内销商品房两种。

房改房和商品房在售房机制上是不同的，所以购买房改出售的公有房和房地产市场上的商品房是有很大区别的。具体表现在以下几点：

1.购买房改房的对象是有限制的，但在市场上购置商品房的对象基本上是不受限制的。购买房改出售的公有房的人只能是承住独用成套公有房的居民，而且是符合分配住房条件的职工；而在房地产市场上购买商品房的消费者基本上是不受任何限制的，只要有住房消费

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的需求，又有足够的资金，就可以任意选购商品房。

2.房改房的价格是受政府控制的，而市场上商品房的价格是由市场供求关系所决定的。

3.国家对职工购买房改公有房的面积有所控制，但职工到市场上购买商品房时，在面积上是没有限制的。购买公有房不仅面积有一定的限制，且购房的数量必须严格按照国家和各级人民政府规定的分配住房的控制标准执行，超过标准部分一律执行市场价。

4.国家对职工购买房改公有房制定了一系列的优惠政策，但购买市场上的商品房，则没有政府的优惠政策。

5.购买房改房后再上市出售的收益分配是有限制的，而购买商品房则拥有完全产权，上市出售的收益归个人所有。公房上市的收益分配，各地规定差异很大，但总的原则是要给国家上缴一部分土地收益金。

专家支招

1.无论是购买公有房还是商品房，根据自己现有的购房能力决策就可以。

2.购买房改房的政策非常复杂，而且产权纠纷较多，所以在购房前，一定要了解清楚产权问题。



什么是经济适用房？购买经济适用房要注意哪些问题？

现实困惑

由于近年来房价的涨势一直都很猛烈，张萌看到房价一直上涨，于是便想赶紧买一套房子以备后患。她通过朋友认识了拆迁户刘某，刘某在一处地段拥有经济适用房的购买权，但是购买面积和价格现在都没有具体的规定。张萌由于购房心切，便私下里与刘某协商，之后签订了一份《经济适用房买卖合同》，合同上约定刘某将购买经济适用房的名额转让给张萌。张萌一次性补偿给刘某人民币10万元整。后来当张萌拿着转让的房号去购买经济适用房时，却被人家拒绝了。原因很简单，因为张萌与刘某在签订《经济适用房买卖合同》之前，并没有经过本市住宅管理中心的购房资格审查，所以此合同是无效的。这回可让张萌傻了眼，到底购买经济适用房应注意哪些问题呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

所谓经济适用房，是指已经列入国家计划、由城市政府组织房地产开发企业或者集资建房单位建造，以微利价向城镇中低收入家庭出售的住房。它是具有社会保障性质的商品住宅,具有经济性和适用性的特点。经济性，是指住房

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的价格相对于同期市场价格来说是适中的，适合中等及低收入家庭的负担能力。适用性，是指在房屋的建筑标准上不能削减和降低，要达到一定的使用效果。

上述案例中双方就经济适用房的购买权问题所达成的协议，违背了国家的强制性规定。首先，经济适用房的购买资格应具有专属性。其次，根据合同的相对性，刘某是签订购买经济适用房合同的准当事人，而且他们在签合同前，并没有经过本市住宅管理中心的购房资格审查。第三，经济适用房是国家为了解决特殊的社会群体住房问题而开发的保障性住房，其上市交易有严格的规定和限制。刘某和张萌通过私下约定将争议房屋过户，不符合经济适用房的相关规定和政策要求。在同等条件下，剥夺了国家优先购买权，损害了国家利益。最后，根据我国《合同法》的相关规定，私下里进行经济适用房买卖所签署的合同是没有法律效力的。

专家支招

1.购买经济适用房的人多是首次购房，一定要弄清楚分摊面积、使用面积等概念，还要充分考察户型。

2.签好合同，按照新的《合同法》规定，实行约定优先原则，所以合同中的条款必须签订全面，不得偏信广告宣传，广告宣传只有告知功能，在法律上没有任何效力。

3.了解物业管理基本内容并在补充条款中对交房时间、面积误差、关键的配套设施加以约定。



什么是安居房？申请安居房有何条件？

现实困惑

萧衍和王强来深圳工作很多年了，他们当时对楼市的情况并不怎么了解，便草率地买下了现在的商品房，可是现在供房有些困难了，于是他们便想将现在的商品房卖掉，然后购买一套安居房，可是他们不知道自己的情况是否符合申请安居房的条件。

要点解析
YAODIANJIEXI

所谓安居房，就是指以成本价向中低收入家庭出售而建造的住房。它的成本是由征地拆迁补偿费、勘察设计费和前期工程费、建筑安装工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、贷款利息和税金构成的。目前，安居房的出售对象是中低收入家庭以及无房、危房户和住房困难户，其价格受政府指令的制约，且获得的是有限产权，房屋不能直接进入房地产市场交易。

申请购买安居房的要求如下：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

申请购买安居房的对象必须是列入当地财政工资编制的国家机关事业单位的职工、在当地注册的企事业单位及其员工以及社会中低收入者。购买安居房实行自愿原则，每户职工家庭只能申请购买一套(间)安居房。

申请购买安居房，以深圳为例，必须符合下列条件之一：

1. 夫妇双方具有特区户口，或一方有特区户口而实际已在特区生活的员工家庭；

2. 有特区户口的单身职工，与有特区户口并具有抚养、赡养关系的人组成一户的家庭；

3. 有特区户口的年满35周岁的单身职工。

专家支招

凡是购买了安居房（包括准成本房、全成本房、全成本微利房、社会微利房）且同时满足下列条件的业主，可以向当地住宅局售房中心申请办理取得安居房全部产权手续。

（1）已办理了《房地产证》（绿证）；

（2）所购安居房无产权纠纷；

（3）权利人和共有人与住宅局档案记录相符；

（4）所购安居房不需补差。



什么是央产房？它可以买卖吗？

现实困惑

王女士在2008年5月通过房产中介在北京市海淀区学院路买了一套二手的央产房，价格是80万元，并且原住户刘某保证该房屋符合上市条件，承诺自签订合同之日起一年半内办理好该房屋的上市手续。王女士先后向刘某支付了首付款60万元，并支付房产中介居间服务费13000元。

在《房屋买卖合同》及补充协议签订以后，王女士曾多次催促刘某去办理过户手续，但是刘某总是以各种理由搪塞。王女士最终于2010年6月委托律师向刘某发出一份律师函，要求其尽快办理过户手续，否则赔偿损失。但是刘某却给律师回电话，以其母亲不愿卖房和单位不同意过户为由，明确拒绝为王女士办理过户手续，但是同意赔偿一定的损失。不过刘某的赔偿数额较小，所以尚未达成一致意见。

那么，央产房到底可不可以自由买卖呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

央产房，全称是“中央在京单位已购公有住房”，允许上市的“中央在京单位已购公有住房”是指职工按房改

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

成本价或标准价购买的央产房。职工根据国家政策，按照房改成本价或者标准价购买的由中央在京单位建设的安居工程住房和集资合建住房，也视为已购公房。“中央在京单位”主要包括：党中央各部门、全国人大机关、全国政协机关、最高人民法院、最高人民检察院、国务院各部委、各直属机构、各人民团体及其所属单位。

对于央产房，是可以买卖的，但是无论是买方还是卖方，都需要特别注意的是，在北京有些央产房是不能上市交易的。如果不了解房屋是否具备上市交易的条件，盲目签订房屋买卖合同，可能导致合同不能履行、房屋不能过户，给双方带来不必要的损失。

购买央产房的主要流程如下：

第一步，填表。业主可以自己去“交易办公室”，也可在定点经纪公司领取《中央在京单位已购公有住房上市出售登记表》，在工作人员指导下填写。同时，业主需提供房屋产权单位出具的超标处理结果报“交易办公室”核准。出售方需提供相关材料。

第二步，委托、交易。业主可自行寻找客户，或者委托定点中介公司负责寻求客户。业主与定点中介公司签订《委托代理销售协议》，由中介公司撮合买卖双方并达成协议。

第三步，签合同。业主如果自行寻找买房客户，建议您一定要与买方签订《房屋买卖合同》。委托定点中介公司，中介公司为买卖双方约定时间签订《房屋买卖合同》。如果买方不需要办理银行按揭贷款，则直接转到第五步；如果买方需要办理银行按揭贷款，还需提供相关资料。

第四步，买方办理银行按揭手续。房产评估，买方自行或者由定点中介公司将该套房屋的资料提供给评估事务所，由其进行评估，并缴纳评估费。约见律师，买方需填写相关资料，由律师初审其贷款资格，同时缴纳保险费、律师费。律师审核以下资料：《个人购房借款申请书》、《二手房抵押贷款借款合同》、《个人住房（委托）贷款指定还款账户验证单》、《代扣还款委托书》、《城镇房地产抵押登记申请书》、《个人抵押商品住房投保单》，以报批银行审贷。

第五步，物业交割。买卖双方自行或者由定点中介公司经纪人陪同，进行水、电、煤气等物业交验，同时签订《物业交割单》。

第六步，办理权证过户。权证过户手续各不相同，业主自行办理会很麻烦，具体流程还需依据各地房管局的相关规定。建议业主找定点中介公司代为办理权证过户手续。

第七步，买方与该套房屋的物业公司签订新的《物业供暖合同》。业主应督促买方与物业公司签订《物业供暖合

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

同》，以避免日后产生不必要的麻烦。

第八步，完税、取证。买卖双方自行或由中介公司代缴税费，领取新的房产证。

第九步，银行放贷，房主领款。银行审查完税票，批放贷款给房主。

专家支招

1.购买央产房，买卖双方一定都要提供相应的材料。如本市市民要提供身份证复印件；外省市民要提交身份证、居住证或是暂住证的复印件；军人要提交军官证复印件等相关的有效证件。

2.遵照相应的购买央产房流程来办理。

3.购买央产房也可以不通过中介来进行，这样既省时间又省钱，而且也较为安全。



什么是集资房？它可以买卖吗?

现实困惑

半年前，武某将自己在单位的集资房转让给了姜女士，单位得知此事后便责令其收回住房。然而，买主姜女士却不肯退房，于是武某将姜女士诉至法院。近日，该区法院作出了一审判决，武某与姜女士的集资房转让协议无效，姜女士返还住房，武某返还集资房款并酌情补偿姜女士12万元。

现在令人困惑的是，集资房到底是不是可以任意买卖的房子呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

所谓集资房，是改变住房建设由国家和单位统包的制度，实行政府、单位、个人三方面共同承担，通过筹集资金建造的房屋。职工个人可按房价全额或部分出资、信贷、建材供应、税费等方面享受部分减免。所以集资房只能转让给内部职工，不能在市场上自由转让。并且集资房的产权以整体产权的形式属于企事业单位，职工购买的仅是房产的使用权，对房产没有完全产权，故集资房没有独立的房产登记凭证。

据《合同法》规定，集资房是不允许自由买卖的。因为集资房是指单位之间、单位与个人之间或个人之间共同投资兴建的房地产项目。根据有关规定，集资房只能按投资比例分成后由各单位或个人自用（包括出售给本单位职工使用），不准上市买卖或出租。

专家支招

在单位集资房买卖过程中，需要注意以下问题：

1.房主是否有房产证；

2.需经单位同意，集资房出售

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

单位有优先购买权；

3.此套房产必须是全产权，如果是部分产权，需补交一定的价款变成全产权后才可以出售，出售时需要缴纳土地出让金。



什么是二手房？选购二手房要注意哪些问题？

现实困惑

彭先生刚刚买了一套二手房，很快便与前业主董女士办理了过户手续，彭先生很高兴地就搬了进去。可是没过多久，就下起了大雨，雨水顺着阳台渗进了内墙，墙壁便出现了一条很大的裂缝。原来，董女士在出卖房屋前进行了一次简单的室内装修，掩饰了该缺陷。彭先生找到董女士要求其再次对房屋进行维修，可是董女士认为房子已经交接完成了，所以再出现任何问题，彭先生都应该去找开发商解决。而开发商却说，他们与彭先生之间是没有合同关系的，就算是有问题也是开发商与董女士之间的事情。那么彭先生到底该找谁来解决房屋维修的事情呢？

要点解析 YAODIANJIEXI

所谓二手房是指已经在房地产交易中心备过案、完成初始登记和总登记的、再次上市进行交易的房产。它是相对开发商手里的商品房而言的，是房地产产权交易二级市场的俗称。包括商品房、允许上市交易的二手公房（房改住房）、解困房、拆迁房、自建房、经济适用房、限价房。

在上述事例中，彭先生应该找董女士对房屋进行维修。我国《合同法》规定了当事人在订立合同过程中故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，给当事人造成损失的，应当承担赔偿责任。而董女士在出售房屋之前对其进行了简单的装修，所以故意隐瞒了房屋的质量问题，给彭先生造成了一定的损失，所以应该承担相应的责任。

专家支招

购买二手房的时候要注意以下几点：

1.看房。看是否有私搭私建部分并确认房屋的准确面积。观察房屋的内部结构，看一下户型是否合理，了解装修的状况。还有原房屋是否已装修，装修水平和程度怎样。

2.产权。原单位是否允许转卖，还要验看产权证的正本，而且要到房管局查询此产权证的真实性。确认产权的完整性，有没有抵押等事项。

3.买房。需要及时了解我国的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

《合同法》在手续、费用、程序上的变化。在房款和产权的交接上也要注意产权的过户问题。必须要经过当地办理才算完成过户手续，只有代理行、律师、公证处的保证等都不算是完成交易过程。



什么是军产房？购买时要注意哪些问题？

现实困惑

曹先生于2009年年末在北京大兴区买了一处房子，当时开发商说这是军产产权，在2010年6月发了一个假房证，后来开发商承认是自己的失误，又补发了一个军产使用权证，但是好多业主都拒领，而且有效房证至今还是没有给予解决。现在曹先生非常着急，不知道这种情况他是否可以起诉，若能起诉，胜诉的可能性有多大。

要点解析
YAODIANJIEXI

军产房是指军队享有房屋所有权（即产权）的房屋。按照中华人民共和国建设部房地产业司、中国人民解放军总后勤部基建营房部印发的《城镇驻军营房产权转移和房屋现状变更登记实施细则》的规定，军产房的产权属总后勤部，军队产权房向地方转让，必须取得总后勤部的审批，否则无权转让，转让无效。

根据有关法律规定，国家批准部队建设的住宅不能对社会销售。部分房地产开发商利用与部队联建房屋的机会，采取超规划指标建设的手段，将违法超建的房屋向社会出售，所签订的买卖合同属于无效合同。因此，如果你向开发商主张权利，就存在法院判决你们之间买卖合同无效的风险。

针对上述事件，还是建议当事人首先确认与开发商签订的合同是否约定是军产产权，如果仅口头约定属于军产产权，则主张权利存在难度。而且在买卖合同上很可能存在着合同无效的风险。鉴于此，建议消费者谨慎购买军产房。

专家支招

购买军产房应注意：

1.购买军产房如何规避买卖或转让合同无效。购买者往往认为军产房价格相对便宜而愿意购买，事实上在购买军产房的过程中，要明晰所有权与使用权方面的问题。

2.军产房向地方购买者转让所有权。军产房向地方转让，依军事法规和军事规章的规定，应经过总后勤部审批同意。军产房买卖之前经过总后勤部审批同意

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

或争议起诉到法院前经过总后勤部追认的，法院应认定为有权处分，军产房买卖合同有效，否则应按无权处分认定处理。



什么是小产权的房子？它可以过户吗？

现实困惑

林小枫多年前在北京通州买了一套小产权的房子。因为是小产权房，所以非常便宜。而且，当时这套房子的产权是属于一家公司的，是由公司的一位股东卖给她的，由于当时无法办理正规的过户手续，所以该股东就直接将产权证件等资料交给了林小枫，自己拿钱走人了。后来，这家公司破产倒闭，股东们也都不知去向。现在林小枫拿着一张写着别人名字的房产证，却不知如何是好。

要点解析 YAODIANJIEXI

小产权房并不是一个法律上的概念，它只是人们在社会实践中形成的一种约定俗成的称谓。目前通常所谓的小产权房，也称乡产权房，是指由乡镇政府而不是国家颁发产权证的房产。所以，“小产权”其实就是“乡产权”、“集体产权”，它并不真正构成严格法律意义上的产权。说得再直白一些，小产权房是一些村集体组织或者开发商打着新农村建设等名义出售的、建筑在集体土地上的房屋或是由农民自行组织建造的“商品房”。

要知道，小产权房一般是在集体土地上建的房子，不是说没有房产证，只是它的证一般是绿色的小本，但是在2010年后有的地方也出现了红色的大本。不过值得注意的是，它上面盖的一般是乡政府的章，而不是房产局的章，所以小产权房是没有土地证的，是不能够过户的，当然也可以协议买卖，但是存在着很大的风险。小产权房不受法律保护，而且在遭遇拆迁时没有补偿。

专家支招

小产权的房子交易无保障，购房合同属无效；无合法产权,只有使用权；出现质量问题无法维权；不得上市交易、转让；引发纠纷、争议难解决；公共设施维护存在问题；面临再次付款（补交）的风险以及因政策而拆除的威胁。所以建议打算购买小产权房的人慎重考虑。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



什么是廉租房？如何申请承租廉租房？租房后有何规定？

现实困惑

曹先生是一名下岗职工，因为和妻子离异了，所以仅有的一套住房也判给了前妻。由于受到经济条件的限制，这几年来，曹先生一直都是和父母、孩子同住在租的房子里。现在听说市里这几年一直在修建大批的廉租房提供给低收入的家庭。曹先生作为普通的老百姓，很感谢政府能够花费大量的人力物力为百姓谋福利。曹先生特别想知道租住廉租房需要达到哪些条件和如何去办理？

要点解析
YAODIANJIEXI

廉租房是指政府和单位在住户领域实施社会保障职能，向具有城镇常住居民户口且符合最低生活保障标准的家庭提供的租金相对低廉的普通住房。

廉租房租金标准实行政府定价，原则上按照维修费和管理费两项因素确定，以后随着最低生活保障家庭收入水平的提高而适当提高。但对于租住现在公有住房，面积和装修标准符合最低生活保障家庭承租的规定，可以按现有公房的租金标准和政策确定。

对于最低生活保障家庭的认定标准，各地可根据经济发展水平、居民收入状况等因素，自行确定。廉租房必须严格控制面积标准和装修标准。每户最低生活保障家庭只能租住一套与居住人口相当的廉租房。

申请廉租房需要具备以下要求：

1.申请人持最低生活保障家庭收入证明、住房情况证明以及省、自治区、直辖市人民政府或其建设行政主管部门、房地产行政主管部门规定的其他证明文件，向市、县人民政府房地产行政主管部门提出申请；

2.市、县房地产行政主管部门对申请人的证明文件进行审核，并在适当的范围内公告，无异议的，予以登记；

3.已登记者按照住户困难程度和登记顺序等条件，经综合平衡后轮流配租。

租房后有如下规定：

租廉租房的家庭，应当如实申报家庭收入。不如实申报的，责令其退房，补交商品房租金和廉租房租金的差额，并处以 5000 元以上 10000 元以下的罚款。

租廉租房的家庭，当家庭收入超过当年最低生活保障标准时，应当及时报告房地产行政主管部门，并按期腾退已承租的廉租房；违反规定不及时报告的，责令其退房、补交商品房租金和廉租房租金的差额，并处以5000元以上10000元以下的罚款。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

另外，承租廉租房的家庭，不得将承租的廉租房转租。违反本规定转租的，收回转租的房屋，没收违法所得，并处以10000元以上30000元以下的罚款。

专家支招

承租廉租房时要如实申报自己的真实情况，不可以谎报，以免日后带来不必要的麻烦。



什么是房改房？哪些房改房不可出售？

现实困惑

房改房、廉租房、军产房、央产房等，现在的房产类型如此多种多样，也同样使购房者眼花缭乱、不知所措，不知道购买哪种类型的房产才是比较安全和实惠的，尤其是房改房。那么什么是房改房？为什么有一些房改房还是不能够出售呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

房改房又叫作已购公房，是指享受国家房改优惠政策的住宅。即居民将现住公房以标准价或成本价扣除折算后（旧住宅还要扣除房屋折算）购买的公房。房改房包括以成本价和标准价购买的公房。职工以成本价购买住房，产权归个人所有，可以依法进入市场。而以标准价购买的公房，只拥有部分产权，即占有权、使用权。

以下几种房改房在一般情况下是进行房屋出售的：

城镇成套现有公有房，一般除按照规划近期需要拆除改造的住房；党政、科研机关及大专院校内与机关、办公不可分割的住房；具有历史纪念意义的住房；严重损坏房、危旧房；以及当地人民政府规定的其他不宜出售的住房外，均属于公有房范围。

凡属各地房屋管理部门直管的成套公有房，除按规定不宜出售的外，均应向有购房意愿的现住户出售。

各国有单位自管的公有房，原则上应按照上述要求向本单位职工和正常工作调离的非本单位现住户出售。

对居住在不宜出售公有房的住户，单位要尽量创造条件，可采取调换公有房的办法向职工出售住房。

对于国有单位之间产权有争议的住房，凡在可出售住房范围内的，原则上由现管房单位向当地房地产管理部门出具书面保证后，可批准其向职工个人出售，并按规定办理职工个人房屋产权登记手续。售房款按规定比例留足维修基金后，存入当地政府指定的账户予以封存，待原产权关系明晰后再转至原产权单位。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

在房改房交易中，买家面对的都是资讯不太明朗的“个体”，为消除交易风险，业内专家提醒买家需特别注意以下几个关键环节。

1.了解产权可靠性；

2.确认登记的面积、使用期限；

3.清楚房屋背景与周边环境；

4.确定房价的合理性；

5.慎重办理交易过户手续。

（三）房产类型及申请购买



什么是两限房？申请两限房有何条件？

现实困惑

于女士是北京本市人，年收入5万元左右（税前），户口和父亲在一起。父亲名下只有一套40平方米的，只能居住，不能买卖的公房，也没有房产证。两限房政策出台后，让于女士喜出望外，她很想申请一套，但对两限房的认识还不够全面，也不知道自己是否符合申请条件。打电话询问朋友，朋友也不太了解。

现实生活中，像于女士这样具有购房需求的人不在少数。所以，在本小节我们将为大家统一答疑解惑。希望能够给予大家一些实质性的帮助。

要点解析
YAODIANJIEXI

两限房也叫限房价、限套型普通商品住房、两限商品住房。是指经城市人民政府批准，在限制套型比例、限定销售价格的基础上，以竞地价、竞房价的方式，招标确定住宅项目开发建设单位，由中标单位按照约定标准建设，按照约定价位面向符合条件的居民销售的中低价位、中小套型的普通商品住房。

“两限”是指：1.限制价格。限价房可以上市销售，不受政府的约束。但销售的价格不能超过限定价格。2.限制居住面积。两限房的房屋面积，比同地段的普通商品房的面积小，一般不会超过90平方米。

两限房的出售，主要针对两部分人群：一是具备一定房产消费能力的人群，二是定向购买的拆迁户。

从目前看来，“两限房”购买资格主要包括三个基本条件：具有北京市常住户口；中低收入家庭优先；解危排险、环境整治、文保危改、城中村整治、奥运工程及其配套设施等重点项目

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的本市被征地、拆迁家庭优先。同时，已取得经济适用住房购买资格的家庭，如放弃购买资格，可以申请购买“中低价位、中小套型普通商品房”，具体购买资格由北京市建委另行确定。不具备北京市户口的居民，尚且不能购买两限房。

专家支招

两限房是房产政策与宏观调控下的阶段性的产物，是政府操控房地产的一种计划分配形式。其价格只能限得了一时，限不了长远，也并不像人们想象中的那样，是降低房价的灵丹妙药。但是，一般买了限价房的人，是不会卖出的，因为买房人的资格是经过严格把关的，炒房产的人肯定买不到两限房。



什么是公租房？外来务工人员申请公租房需满足什么条件？

现实困惑

在北京找工作不难，买房却极为困难。一边是外来务工人员受制于各种条条框框的政策，有钱也没办法买房，另一边是拥有本市户籍，也不一定能买得起房子的居民。这些都是近几年房地产市场上的现实情况。为了控制房价，国家打出了一系列组合拳。

2011年12月，北京市各区县街道、乡镇的公租房窗口便开始接受普通市民的公租房申请，中低收入的住房困难家庭，以及在京有稳定工作的外地户籍务工人员，可以依照各区县自行发布的政策申请入住公租房。这对于既买不起经济适用房，又不够申请廉租房条件的“夹心层”来说，无疑是雪中送炭。

亲爱的读者，你知道什么是公租房吗？外来务工人员可以申请公租房吗？申请需要满足什么条件呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

公租房的全称是公共租赁房，是指通过政府或政府委托的机构，按照市场租价，向中低收入的住房困难家庭提供可租赁的住房，同时，政府对承租家庭，按月支付相应标准的租房补贴。政府之所以推出公共租赁房，其目的是要解决：家庭收入高于享受廉租房标准，而又无力购买经济适用房的低收入家庭的住房困难。已享受廉租住房实物配租和经济适用住房政策的家庭，不得承租公共租赁住房。此外，在城市居住一定年限的外来务工人员，也被纳入公租房的供应范围之内。这意味着，没有北京户口，但符合条件的外来务工人员，也可以申请公租房。具体细节，就让专家为你解答吧！

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

在北京工作一年以上，且具有完全民事能力，有稳定收入，能提供同期暂住证明、住房公积金证明或社保证明，本人及家庭成员在本市均无住房的外来务工人员，可以申请公租房。

需注意的是，具体的政策，要依照各区县自身的产业发展、人口资源环境承载力及住房保障能力等情况来定，标准也是动态的。所以，如果你现在有申请公租房的意向，一定要对所处区县的情况做一个详细的了解。

（四）房产交易知识



买房一般需要经过哪些流程？

现实困惑

潘晓一直以为买房子不需要多么复杂的流程，只要交上钱就一切OK了，但是当他看到身边的朋友们一个个为了买房而憔悴的样子时才知道，买房子并不是一件容易的事情，是需要很多流程的。那么，买房子具体需要哪些流程呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

下面是对购房流程的一些简要说明：

1.挑选房源。在挑选房源之前，购房者需要先对自己所能承受的房价作出一个合理的判断。然后再考虑自身的收入情况和购买方式，之后是房屋的户型和面积等问题。

2.实地考察。房子最重要的就是质量要有保证，否则价格再便宜也不能购买，以免日后给生活带来很多的麻烦。

3.确定认购。在选好房子后，便需要签订《购房认购书》，此时是需要交付一定定金的。不过在签订认购书之前，需要购房者认真阅读相关内容。

在签完认购书后，销售方还应给购房人发放《签约须知》，详细讲述合同中的细节，购房人只有明白其中内容，才能顺利签订购房契约。

4.签订合同。购房者在签订购房合同时一定要认真对待，因为购房者的权利和义务都体现在这份合同书中。如果日后与开发商发生纠纷，购房合同也是解决问题的重要根据和凭证。所以，在签合同之前，购房者需要仔细查验开发商的资格和“五证”，如果是现房，就

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要看清开发商的《房屋产权证》。当一切检查完毕后，购房人还需要再交纳一定数额的定金。

5.付款方式。购买商品房，购房人可以选择一次性付款、分期付款、按揭贷款或是公积金贷款。

6.住房保险。购房过程中的保险是自愿选择的。但是住房保险可以保证购房者在日后房屋因为遭受自然灾害或是意外事故而发生损失时，获得一定的经济补偿，为购房人提供安全保障。

专家支招

买房不可盲目，一定要有确定的购房计划：

1.明确购房目标。要根据自己的实际情况，来确定适合的楼盘，避免出现不必要的额外负担。

2.时间区位确定。在明确自己的购房目标后，就应该考虑何时购房和购房的区位。

3.购房财务计划。对比资金的积累和资金的需求，再来判断购房计划的可行性。

4.掌握购房知识。购房计划的顺利进行，首要任务就是房款的筹备，其次，就是对相关知识和政策的了解。



买房时应注意哪些事项？

现实困惑

由于肖楠是第一次买房，所以很多关于房子的问题他都不太清楚，总是摇摆在很多人的意见当中，对哪套房子都是举棋不定的，更别说在购房过程中需要注意的事项了。那么，在买房过程中，究竟要注意哪些事项呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

买房子时需要注意的事项很多，下面就介绍几个常见的问题：

1.开发商的开发经营资格必须合法。就是开发商必须具有《企业法人营业执照》和《房地产开发企业资质证书》，并在其资质规定的业务范围内进行开发。

2.开发建设的手续必须合法。开发项目必须取得《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》。

3.经营行为合法。现房销售除上述条件外，还必须经过验收合格，项目道路、给排水、供电、供气、供热、通信和绿化等配套建设已经完成或者已经确定完成日期，落实了拆迁安置，落实了物业管理，并且按规定向房地产管理部门验核了《房地产开发项目手册》；期房预售除上述条件外还必须取得《商品

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房预售许可证》。

4.在签订合同时，一是要选用国家工商行政管理局和建设部的《商品房买卖合同》（示范文本），该合同文本内容比较全，并且规范；二是注意把开发商承诺的内容写进合同。

5.如果你买的是住宅，在交房时，要向开发商索取《住宅使用说明书》和《住宅质量保证书》。

办房地产权证时应该注意：产权面积和合同面积是否相同，如果不同，可以根据建设部《商品房销售管理办法》处理。另外，办理了《房屋所有权证》后，还要办理《土地使用权证》。相关费用还有交易费和测量费，这些应该由开发商出的，但是开发商经常利用购买人不熟悉法规，转嫁给购买人。

专家支招

1.购房合同的各项内容要尽可能全面、详细、各项规定之间要避免相互冲突，尤其是不能与国家的政策法规相冲突。

2.合同上的项目名称，一定要与项目位置联系在一起，以免日后有出入。

3.房屋的档次和装修标准一般采用附件形式附在购房合同之后，这一内容的表述一定要详细、具体。如技术的等级、材料的品牌、内部设施的种类、负荷标准、供应能力等要一一予以说明。

4.其他如付款方式、产权保证等都应详细、具体地加以说明。

5.违约责任的约定一定要对等，否则最终吃亏的是消费者。一般承担违约责任的违约事项包括：

（1）签订认购书后，购房者不买房或要求换房，开发商不卖房或要求换房；

（2）购房者不按期付款；

（3）开发商不按期交房；

（4）面积变动超过约定幅度；

（5）房屋装修标准、质量不合要求，保修不到位；

（6）产权过户手续不全或不能按期办理。



什么是住宅的市场价、成本价、标准价？

现实困惑

钱先生正打算购买一套房子，近几个月一直都是游走于各楼盘之间。在这期间，他听到许多购房者都在讨论住宅的市场价、成本价、标准价这些问题，他感到很疑惑，难道房子有这么多的价钱需要考虑吗？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析

YAODIANJIEXI

市场价指商品住宅的销售价格，由成本、利润、税金、地段差价四项因素构成。

成本价包括住房的征地和拆迁补偿费、勘察设计和前期工程费、建安工程费、住宅小区基础设施建设费、管理费、货款利息和税金七项因素。旧房的成本价按售房当年新房的成本价乘以新折扣（折旧年限一般为 50 年）计算，使用年限超过 30 年的，以 30 年计算；经过大修或设备更新的旧房，按有关规定评估确定。

标准价按负担价之和测定。以一套建筑面积为56 平方米的标准新房的负担价来算，1994 年应为所在市（县）双职工年平均工资的 3 倍。双职工年平均工资按当地统计部门公布的上年度职工平均工资乘以 2 计算。抵交价按职工 65 年（男职工 35 年，女职工 30 年）累积的由单位资助的住房公积金贴现值的 80% 计算。

旧房的负担价按售房当年新房的负担价乘以新折扣计算。旧房的抵交价，可根据使用年限适当降低，但最多不能低于新房抵交价的 80%。根据城镇住房制度改革的有关政策规定，向高收入职工家庭出售的公有房实行市场价，向中低收入职工家庭出售公有房实行成本价。

出售公有房的成本价和标准价由市（县）人民政府逐年测定，报省、自治区、直辖市人民政府批准后公布执行。以北京市为例，规定的 1996 年城近郊区新建楼房的成本价为每建筑平方米1337元，1997～1998年为1450元，1999～2000年为1485元，2001年上涨为1640 元；城近郊区新建楼房的标准价1996 年为每建筑平方米870～1257元。

专家支招

1.以市场价购买的公有住房，产权归个人所有，可以依法进入市场，按规定交纳有关税费后，收入归个人所有。

2.以成本价购买的住房，产权归个人所有，但一般要住用 5 年后才能依法进入市场买卖。

3.以标准价购买的住房，拥有部分产权，可以继承，产权比例按住房当年标准价占成本价的比重确定，一般要住用 5 年以后方可依法进入市场。在同等条件下，原售房单位有优先购买、租用权，原售房单位已撤销的，当地人民政府房产管理部门有优先购买、租用权。售、租房收入在补交土地使用权出让金或所含土地收益和按规定交纳有关税费后，单位和个人按各自的产权比例进行分配。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



如何计算你的资金购买力？

现实困惑

小力现在手上有30万的存款，他想购买一套房子，但是不知道这些钱能够买多大的房子，不知道如何计算自己的资金购买力，因为他对此事并不在行。不止小力，相信有很多人对自己的资金购买力都是很迷茫的。

要点解析
YAODIANJIEXI

如何计算自己的资金购买力？首先就要从以下两点来进行思考：

1.衡量自有资金

购房的途径有两种：一次性付款（即付全款）、贷款。贷款购房又分为自有资金和贷款。目前，购买首套自住房且套型建筑面积在90平方米以上的，首付款比例不得低于30%。因此，要想购房，就要先估算一下家里可以用于购买房产的现金，包括银行存款、可以套现的股票、基金等可变现资产、短期借款或是已经缴存的公积金等。除了自备房款外，还应考虑包括用于支付税费、装修及家电等费用。另外，在已经购买大病和意外保险的情况下，至少要预留出家庭半年的生活费，以防不测。

2.计算购房能力

买房最好是根据自己的经济实力和消费能力来量力而行。如果需要贷款，则要考虑自己的供款能力，进行合理的贷款融资安排。购房前应计算以下方面：

（1）计算现有存款。要计算的有：银行存款（定期、活期）、股票和各类有价证券（国库券、基金、企业债券等）及其他。

（2）计算固定月收入。将所有家庭成员每个月的工资加起来，得到的总和就是家庭月收入。

（3）计算其他筹款。包括可以筹到的亲友资助和抵押典当等。

（4）计算每月还款金额。每月还贷的金额不宜超过固定月收入的40%。

（5）计算生活周转资金。指预留下来的资金，以备不时之需。

（6）计算可贷金额。根据每月还款金额、贷款年限、房价、银行利率和贷款方式，计算出自己可以承受的最大贷款金额。

专家支招

如何选择资金渠道？

1.向亲朋借贷求援。许多购房人一时不能凑齐购房首付款便会想到向亲朋好友借款购买。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

跟父母借钱。跟父母借钱筹措买房首付款，主观上并不是太难。但这种方法的困难之处来源于父母实际财力的大小。目前很多父母是“心有余而力不足”。

向其他亲戚朋友求助。买房是件大事，购房人的亲戚好友，都可以作为筹集首付款的“目标对象”。但在进行这类私人借贷时，支付一些“利息”也是可行的。

2.谋求高薪再兼职。在父母和周围亲朋好友不能帮助时，就只能靠自己了。一般购房人都是工薪阶层，因此找一份薪水较高的工作，也是一种选择。另外，凭借自己的特长，还可以在八小时之外找个兼职来赚钱。

3.另做投资增加收益。如果自身有一定的自有资金，尚不够支付首付款，则可以用作其他投资来增加收益。当然，选择什么样的投资模式，应和首付款的筹措进度密不可分。

4.贷款购房。可选的有商业按揭贷款和公积金贷款或两者的组合。



农村土地住宅合法吗？

现实困惑

张先生是一名在上海打工的外乡人，近日接到通知，老家的住宅和仓库以及院子要被村子征用，并已经通知让其拆迁。但是拆迁的口头通知总是在改变，目前只算住宅面积为120平方米，拆迁费只给2万元，再加上每平方米200元的补助费，折合后是44000元，但是他们并没有给张先生家人有关征用土地的批文。由于张先生一直都是在外打工的，家里只有年迈的母亲，也没有经济来源，房子拆迁后所得到的拆迁费根本不够再买一套房子。后来得到生产队的通知，告知张先生的母亲可以选择生产队集体重新盖的住宅房，但是按每平方米900元算，这样张先生家的全部拆迁费用只能买到60平方米不到的房子。张先生想要咨询一下，如何才能维护这些被征用土地的农民的利益？

要点解析
YAODIANJIEXI

有人认为自己买房不需要顾及许多，只要是自用，不再上市，买什么样的房子都行，特别是买了农村集体土地上开发的房屋，价格便宜，手续简单，很方便。但是购房者恰恰忽略了购房不仅仅是买一个实体的房屋，更重要的是买到了一种比现实房屋更重要的权益，缺少了这种权益我们的购房行为将变得毫无意义。因此，房

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

地产商开发使用的土地，必须经过征用，变为国有土地后才能由政府出让或划拨给用地单位进行房地产开发和交易。

农村集体用地，从理论上讲，有随时被国家根据需要而征用的可能，地上物当然必须无条件拆除，这会给建房者或购房者带来一定的损失。另外，利用农村土地开发的住宅，不能获得完全产权或上市交易的权利。

专家支招

征用农村住宅用地，肯定要经过乡镇政府的审批，对政府已经详细规划的土地除履行正常程序外，须上报区政府主管区长审批。



为什么买房子要选好的开发商？

现实困惑

张先生在北京通州选购了一套三室一厅的房子。因为是期房，所以很多事情张先生也只有听开发商所作出的承诺了。开发商在合同上写着半年以后交房，结果过了8个月以后，开发商告诉张先生，要再等3个月才可以交房。又加了3个月的承诺，开发商还是没有按他们说好的时间交房，结果又拖了4个月。张先生非常生气，于是联合了一大批购房者抵制该楼盘。这里名声一臭，该楼盘的售楼大厅里就变得冷清起来了。

要点解析
YAODIANJIEXI

在中国，对于普通老百姓来说，买房子是人生中的一件大事，很多人为了买一套房子会把所有的家底儿翻出来，但是很多好房子同样会因为开发商的服务不好，而直接影响到楼盘的销量。

而有时候开发商的不讲信誉，更是会一次次伤害消费者的心，像本案中提到的不讲信用的开发商，还有谁敢再买那里的房子呢？开发商值得信赖对于楼盘的销售来说起着重要的作用。信誉良好的开发商能为今后楼盘的物业发展打下良好的基础。不仅如此，还为消费者以后换房“二次置业”打下坚实的基础，使房地产有大大升值的希望。

有很多开发商，在与购房者签合同之前，信誓旦旦地保证服务一流、质量到家，但是我们看到的多数是消费者买房以后对开发商的抱怨。有一大部分开发商赚到钱以后，就对之前的承诺置之不理了。

专家支招

楼盘的价格反映在楼盘的综合实力上，综合实力也包括开发商的服务，综合实力强的楼盘，绝对会卖得出好价钱。所以说在买房子之前，大家一定要擦亮眼睛选好开发商。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第二章

挑选房子：买房有风险，下手需谨慎



现在买房已经成为人们生活中的一件头等大事。大家都想在最短的时间内找到自己心仪的房源，但是每个购房者不可能都是房产专家，也不可能事必躬亲，因此，找个好“帮手”就显得格外重要。买房，先要找房源。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）选房注意事项



如何寻找房源信息？

现实困惑

张扬和吕燕是一对刚刚订婚的情侣，为了能够营造更温馨的二人世界，他们决定在自己打工的城市买一套属于自己的房子，可是他们却不知道怎样才能挑到令人满意的房子。就这样，看了好多个楼盘，还是没有找到自己喜欢的房子，而且还浪费了大量的人力与物力，更是浪费了很多时间。现在他们特别想找到一个便于挑选房源信息的便利途径。

要点解析
YAODIANJIEXI

现在买房已经成为人们生活中的一件头等大事。大家都想在最短的时间内找到自己心仪的房源，但是每个购房者不可能都是房产专家，也不可能事必躬亲，因此，找个好“帮手”就显得格外重要。买房，先要找房源。当前，购房者可以获得房源信息的渠道和帮助的机构主要有以下几个方面：

1.经熟人介绍。经亲友熟人的介绍，得到他们的帮助，常常是购房者最愿意而且自认为最有效、最可靠的途径。因为人总是喜欢与自己身份、阅历、收入水平相近的人居住在同一区域。同时通过自己熟悉的人介绍，都知根知底、值得信赖，不存在欺诈行为。但是这个信息量还是有限的。

2.售楼广告。各种媒介的房地产销售广告是传递房地产销售信息最直接、最有效的方式。如果想买房，就要提前关注所在城市各媒体的售楼广告。从房地产广告中获取房源信息是既省力又快捷的购房途径。

3.直接找开发商接洽。通过房产公司销售部门的直接销售，可以使购房者在第一时间内获得第一手资料，而且也可以与开发商面对面地讨价还价，甚至免去高额的中介费用。

4.通过中介机构或经纪人代理。房地产中介代理和信息咨询公司，是为房地产买卖双方介绍交易获取佣金（中介费）的中间机构。他们为卖者寻找买者，为买者寻找卖者，此机构在商品房的流通和交易中，起着重要的作用。

5.光顾交易所和房展会。随着各级政府对房地产市场的培育，由政府主管部门或行业协会、中介组织设立一大批房地产交易所和交易市场，一般具有一定规模，房源较多，进驻的房产商也多，并且管理科学、服务周到。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

如何鉴别楼盘广告的真伪：

第一，正规的楼盘广告中应包括：楼盘的名称、具体地点、竣工交付时间等。预售房应有《房地产开发企业资质证书》证号、《房地产预售许可证》证号；现售房应有《房地产开发企业资质证书》证号、《房地产证》证号。

第二，观察楼盘的外观、户型图、面积、价格等。开发商通常会使用电脑绘制的效果图，或配置一些虚拟的实景照片。而对价格应标注以何种面积计算。

第三，看对物业配置设施情况及周边环境的描述。如物业的卫浴设施、装饰装修材料、电梯等（牌号、型号、规格应具体写明）以及社区周边的学校、医疗、购物等。

第四，看开发商、代理商、设计施工单位或物业管理公司名称，以及销售电话、联系方式等。另外，按规定广告中不得含有迷信内容或返本销售、售后包租和回报承诺等。

总之，鉴别广告的虚实关键是看合法性，即销售与资质的证号。如果项目不合法，其他方面都只能是空谈而已。



选房要注意哪八大标准？

现实困惑

选房子并不是一件简单省力的事情，而是在考验一个人的意志力。在买房期间，不能只凭借感觉就去买房，而是要“货比三家”去购房，更要谨记选房的八大标准，购房者不禁疑惑，这八大标准又是什么呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

1.地段。地段的好坏决定了房价的高低。选地段首先要方便家人出入；还要考虑购物、休闲娱乐是否方便；市政规划是否有利于该地段的发展；该地段空气质量是否优质；基础设施发展空间余地是否够大。地段的好坏主要取决于交通，若公共交通网络发达，且与住宅区相连，该地段应能慢慢发展起来。

2.户型。户型应考虑八个功能，即起居、就餐、厨卫、就寝、储藏、工作、学习以及阳台。现在比较流行三大一小，即厨房、卫生间、客厅大，卧室小。这种趋势意味着家人、客人共用的空间更大，自己的空间可以小一些。拥有一个全封闭、独立进入的储藏室，能使房间更加整齐、美观、舒适；再者，现在流行双阳台，一个阳台可以种花、养鸟，另一个则可成为厨房的辅助空

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

间。总之，在户型选择上，要注重实用性、合理性、美观性兼备。

3.面积。住房面积并不是越大越好，合理的面积配比才是关键。即使是一居室，只要其功能面积配比合理，居住者的生活质量也会大大改善。辅助房面积比包括：厨房面积占房间总面积的10%，卫生间占套型面积的8%~11%。

4.楼层。一般高层的塔楼是越高越贵，因为采光、通风、景观都较好。多层的底层与顶层较便宜，因为底层靠近地面，比较吵，空气也较差；顶层虽采光、通风、空气等较好，但漏水及夏天太阳的暴晒，可能会给居住者带来不少麻烦。而首层或顶层有花园的，则要考虑是否实用，并同时与房价一起考虑。不同楼层的售价差8%~15%。

5.质量。现售房大多已通过建筑部门的检验，故其在质量方面有一定的保证。但购房者还应注意选择那些实力强、信誉好的开发商及发展商，这样楼盘的质量会更有保障。另外，还要考察大堂、过道、外墙等装修标准及电梯的质量是否也达到了一定的标准。

6.物业。要了解物业管理公司的经验与实力，收费是否合理，是否符合有关规定等。好的物业管理能使住宅的品质保持长久。

7.规划。应考察小区规划是否合理，市政配套设施及商品网点等是否齐全，若这些设施在建，何时能全部到位。

8.环境。小区环境的优美化是发展方向，即建筑与景观、自然地形与人工景点融为一体。小区绿化面积也应越大越好，不应低于30%，还应与各建筑相适应，并增加可识别性。购房时可向开发商询问人均绿地占用率、人均公共设施占用率、人口密度、区域内交通情况等指标，如此，居住环境质量便心中有数了。

专家支招

购买者在售楼处与售楼员交流时需小心谨慎，不可盲目听信他们的介绍，而要做到一看、二问、三倾听。

1.看环境、看执照、看五证、看沙盘、看销售。

2.问价格、问面积、问入住、问配套、问广告。

3.听介绍、听同伴、听他人。



看房十二招指的是什么？

现实困惑

小周的爸爸要给儿子买一套房子作为结婚礼物，但是在选房子的时候，出现了分歧。小周爸爸觉得刚刚看过的那个楼盘的房子比较好，不但宽敞明亮，而且小区内的设施也比较完善；但是小

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

周夫妻俩觉得现在这个楼盘的房子比较好，不但是高层，空气清新，而且视野较为开阔。最后谁也没有说服谁，小周想起朋友的经验之谈，说是买房子时一定要学会十二招，那么这十二招又是什么呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

购房者必经的一件事情便是现场看房，然而大多数的购房者缺乏必要的知识，看房时只是走马观花。其实，看房也是有许多学问的，在这里，就向您介绍一下看房十二招。

1.白天要看，夜晚也要看。因为晚上看房能更好地了解房屋的周围环境、噪音及照明等情况。

2.晴天要看，雨天也要看。雨天看房容易发现房屋的门窗、墙壁、屋顶等有无进水、渗漏现象，如能碰上连续雨天，则看房效果更佳。

3.房内要看，房外也要看。只有通过看房外，才能更好地了解有关通风、采光、排气等情况。

4.建材要看，布局也要看。房屋的有效使用有赖于房屋布局是否合理。合理的布局一般应该是：先客厅，后餐厅、厨房，卧室不正对客厅等。

5.墙面要看，墙角也要看。墙面应平整，墙角则必须方正，因为墙角承受的是房体结构上下左右的力量，同时对装修影响也很大。

6.装潢要看，做工也要看。做工的好坏直接关系到房屋质量的高低，其中接角、墙角、窗沿、天花板等做工是否细致精巧尤其重要。

7.电梯要看，楼梯也要看。楼梯是发生危急情况时的唯一逃生之路，故应注意楼道是否畅通，是否有杂物堆积等不便通行的现象。

8.要仔细查看房屋的地面是否平整光洁，是否会出现积水、漏水现象。

9.要仔细查看厨房和卫生间的设备安装情况。因为这两个地方最容易出问题，大意必留后患。

10.要仔细查看电路布置、电线粗细、插座及开关安置是否科学合理、方便实用并留有余地。

11.要注意目测房间的高度。房间高度不够，会给生活带来不便。合理的房间高度通常应为2.8米。

12.要积极向有关人员打听房子周边环境的治安、管理、人文素质、居民结构、基础设施等情况，以便做到心中有数。

专家支招

看别墅房型的几大要点：

1.楼梯的位置。有明、暗两种楼梯，明楼梯靠墙，有窗户，采光好，而且不占用公共场所。暗楼梯位于房间的中间位置，旋转上升，突显别墅的气派。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2.玄关的优劣。将鞋柜、衣帽架、大衣镜等放置在玄关内，既方便客人又增加了主人的私密性。

3.卫生间不可小觑。

4.内庭的作用。内庭的抗干扰性较强，给居家生活带来无穷的乐趣。

5.大面宽、短进深不是好事。这样的房子存在很多弊端，不但面积过大提升价位，而且耗能较大。

6.地下室和楼阁，避免变成游泳池的下场。

7.起居室的位置。起居室的空间尺度越小越显得家庭成员之间的关系融洽、氛围温馨。

8.主卧是最重要的。



买哪三种房子要小心?

现实困惑

近几年买房热已经成为人们茶余饭后最常谈的话题了，“你买房了吗？”但在买房时，一定要注意房源的归属问题，一直都听别人说，有三种房子是最买不得的，在购买时一定要加倍小心，那么，它们又是哪三种房子呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

现在的房屋买卖总是存在很多的欺诈行为，为了谨慎起见，下面介绍三种万万不可购买的房子，供大家参考。

1.违规开发房。近几年因房地产开发较热，具备开发条件的搞房地产开发，不具备条件的也在搞房地产开发，甚至有的单位随便弄来一块地就搞起了开发，成为空壳公司。

有些公司由于资质审查不合格，无法办理房地产开发的合法手续，因而所开发的住宅也未取得商品房销售许可证，从而被堵在了房地产交易市场的大门之外。

对此，购房者不仅要看房屋的价格和地段，更要看销售商是否拥有销售许可证，能否及时获得房屋产权证，否则再便宜的价格、再好的地段也不能买，以免招来不必要的麻烦。

2.城市联建房。由于历史原因，不少企业与单位或多或少都拥有“地面”，即国家行政划拨的土地。有些房地产开发商与这些单位联合建房，一方出土地，一方出资金，共同开发房地产，建房后按五五或四六分成，双方把各自建成的房屋，一部分有偿分给职工，一部分对外出售。

这样做似乎合情合理，但实际上是违规违法的。按照国家有关规定，联建住宅必须由本单位自用或职工投资购买

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

居住，不准出售或给外单位，更不可以当商品房出售。

因为该住宅项目是土地所有方以联建名义立项的，主要是供单位自用，开发商不向国家缴纳地价款，也没有办理商品销售的有关手续，因此不得擅自对外销售联建房。如开发公司欲出售此类房屋，则需要先补交地价款并补办有关手续。

3.村镇建房。位于城乡结合部的村镇常受到房地产开发商的光顾。这里的土地既不用缴纳土地出让金，离城区又比较近，所以他们愿与村镇联合开发房地产。或以旧村改造为名、或以修桥造路为名、或以助教兴村为名、或以农民个人集资盖房为名，如此之类，名目繁多。

而所建住宅受土地所有制限制，一般均难以进入市场交易。特别是农民集资房，不是经营性住宅，没有办理土地出让手续，其房屋买卖的行为是无效的。有些开发商私下销售的这些住宅，使购房人房子住了多年也无法办理产权证。

另外，由于住宅房地处郊区村镇，各种配套设施欠缺，有的房屋甚至连水、电、气也无法正常供应。

因此，当买房的时候，一定要了解清楚欲购房产的合法性，对以上三种房子的购买要慎之又慎。

专家支招

城乡居民想买联建房，要注意以下两方面：

首先要弄清楚开发商是否已经给国家交了土地出让金，有无土地出让证、开工建设许可证、销售许可证及有关售房手续是否齐全。

其次要弄清产权归属，自己拥有产权才能真正拥有对房屋的支配权；如一时办不了产权证，务必要求开发公司提供商品房产权权属证明书，不可盲目购买。



买一套房子，要看多少套房子出手最合适？

现实困惑

曹先生看中了华郡新苑小区里的一套三居室的房子。到售楼处问后，才得知毛坯房售楼就要每平方米9500元。曹先生觉得这样的房子顶多也就9000元。因为他听同事说买房的时候也需要跟售楼员砍价，否则就会买贵。但是曹先生向来不善言谈，他在试着跟售楼员砍价的同时，却被那位厉害的售楼员说服了，三下五除二就让曹先生把购房合同给签了。他房价没有砍下来，自己反而被售楼员给搞定了。事后，曹先生有点

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

懊悔，见到朋友就说，买房子之前一定要学几套砍价的高招，否则只能买到比别人更贵的房子。

要点解析 YAODIANJIEXI

很多人在购买商品的时候，经常不知道怎么才能用更优惠的价钱买到商品。比如有人想买一顶帽子，上来就问："这个怎么卖？"就因为买家这样的一句问话，他已经不可能在这个摊位上买到便宜的商品了。因为卖家一听，就知道对方只会选购一顶，便根本不可能再优惠多少。买家如果这样问的话，效果就绝对不一样了："这样的帽子如果买10顶的话，需要多少钱？"这样一下子就能把卖家的底价给套出来了。买房子也是一样的道理，在购买房子的最初阶段，买房者先来个狮子大开口，套出底价再商议购买房子的事情。这便是购房的一种策略。再者到楼盘供应比较集中的区域去购买房子则更容易与售楼人员进行讨价还价。

专家支招

买房人必须知晓的几种砍价方法：

1.在买房的时候，找准一个售楼员做朋友。与自己比较熟悉的售楼员进行交流，然后寻找突破口再进行砍价。

2.学会若即若离法砍价。不要总是缠着负责你的那个售楼员，你可以向他表达一下你要买房的意向，然后随即消失。售楼员则会记住你的电话，从而不断地给你打电话征求你的意见，这时候便是你砍价的好时机了。

3.以柔克刚法，让售楼员自己先败下阵来。在售楼员推销自己的房源时，你采取缓兵之计，说是让自己先考虑一下再做决定。此时的他是不会放过眼前这个潜在客户的。

4.采取团购的方式，一招砍下买房价。购房人联合大家一起集体购房的话，很容易砍下房价。



购现房好还是购期房好？

现实困惑

王龙夫妻俩这几年做生意赚了不少钱，于是想把家乡的父母接到城里来和自己一起住。这样一来，原来居住的两室一厅的房子就不够用了，于是想要再买一套房子。可是他们不知道是应该买现房还是期房，那么购买哪种商品房比较好呢？

要点解析 YAODIANJIEXI

商品房有现房和期房两种。现房是说已经竣工的房屋，并已获得《商品

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房出售许可证》，只要办妥一切购房手续、付清购房款后即可入住。正在规划或正在建造中的房屋，并已获得《商品房预售许可证》，购房人虽然办妥购买预售房有关手续和缴付购房款，但必须等待一两年左右的时间方可入住的住宅称为期房，即预售房。对于预售房，需要查看承建商的开工许可证，以免上当吃亏。

购房人在选购商品房前必须有个明确的目的，是急于改善居住条件而购房，还是为小辈或投资房产而购房。当然，购买现房和期房都有一定的优缺点。

购买现房的优点，买现房看得见摸得着，可以挑挑拣拣，看上的现房，一手交钱一手交房，即可获得房产所有权，提早搬入新居，同时可以避免某些不必要的纠纷。购买现房的缺点，现房的房价比期房的房价贵一些。

购买期房的好处。规划中地段较好、有发展前途、将来会成为理想的住宅小区；房型要比现房房型好，新颖别致，为了能住上现代化的新潮居室，等几年也无妨；期房要比现房便宜，一套房子可以节约几万元钱，何乐而不为；买期房经济上可以有回旋的余地，一次性付清购房款负担太重，若分两次付清，经济上会有缓冲的时间。

购买期房不足之处。因对房地产信誉了解不清、房地产所有权归属不明，容易造成日后不必要的纠纷。所以，在购买期房前，要对其产权归属进行调查，查明房地产权、产籍状况，不要买部分产权的房产，因为买入后不能脱手。除此之外，期房还存在：房地产商因种种原因，不能按期交房，一拖再拖；购买预售房合同上的建造面积与交房时实际面积不符，需追加增加面积费用，容易发生纠纷；交房时发现房屋有质量问题；小区内配套设备不健全等一些问题。

专家支招

现在的商品房大多采用预售的形式，这样就导致了购房者在签订《房屋买卖合同》时不可能真实地了解自己想要买的房子。购房者对商品房的初步了解一般来源于开发商的广告宣传。因此，产生的纠纷是非常多的，房产开发商在广告宣传中常用的、易使购房者误解的一些促销手法及防范措施如下：

1.销售现场楼盘模型和图片与实际不相符。

2.价格上的虚假广告。

3.环境与地理位置的宣传与实际不符。

4.谨防回报率、入住率的陷阱。

5.房产开发商委托房产代理商销售的陷阱。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）类型格局选择



如何区别别墅、公寓？

现实困惑

有人喜欢住在豪华优雅的大别墅内，有人喜欢住在设备齐全的公寓内。但是人们对这两种户型的概念还是没有明确的界定，那么，别墅和公寓到底该如何区分呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

别墅一般有两种类型。一是住宅型别墅，大多建造在城市郊区附近，或独立或群体，环境幽雅恬静，有花园绿地，交通便捷，便于上下班；二是休闲型别墅，建造在人口稀少、风景优美、山清水秀的风景区，供周末或假期度假消遣、疗养、避暑之用。

公寓则是集合式住宅的一种，中国大陆称为单元楼或居民楼，港澳地区称为单位，指的是一种生活设施齐备、但只占建筑一部分的居住形态。公寓可能是由户主自行购买的，或者是业主租入。

别墅的特点有：

第一，别墅造型外观雅致美观，独门独户，庭院视野宽阔，花园树茂草盛，有较大绿地，有的依山傍水，景观宜人，使住户能享受大自然之美，有心旷神怡之感。

第二，别墅内部设计得体，厅大房多，装修精致高雅，厨卫设备齐全，通风采光良好。

第三，别墅还有附属的汽车间、门房间、花棚等。

第四，社区型的别墅大都是别墅住宅，区内公共设施完备，有中心花园、水池绿地，还设有健身房、文化娱乐场所及购物场所等。

公寓一般有多层或高层，其住宅的特点有：

第一，每幢建筑物内有多套居住单元，供多户居住使用，建筑物内的走廊、楼梯、电梯等都是公用的。

第二，每层设有若干套单户独用的配套房间，如客厅、卧室、起居室、厨房间、卫生间、贮藏室、套内面积有大有小。

第三，公寓住宅建设标准要比一般住宅高，住房面积要比一般住宅大，房间功能分工明确，室内装潢讲究，设备齐全，且有足够的室外空间，如阳台、屋顶花园等。

第四，公寓住宅的周围环境虽没有别墅那样讲究，但也很舒适。

第五，公寓住宅房屋竣工后室内设备全部已装修好，购房人付清购房款即

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

可搬入居住，不像一般住宅房，要自己出资进行装修后方可入住。

专家支招

根据个人的喜好和经济能力，选择适合自己的户型。无论是别墅还是公寓，让自己居住起来最舒适、最方便才是最重要的。



如何区分复式、跃层式、错层式?

现实困惑

张继光想要在北京通州买一处房子，作为结婚之用。可是当他来到售楼处的时候，发现房地产广告中出现了大量的“复式”、“跃层”、“错层”等字样的宣传单，这些名词让张继光有些摸不着头脑，他不知道究竟该怎样去区分这些种类的房子，也不知道这些样式究竟有什么区别和好处。

要点解析
YAODIANJIEXI

复式住宅在概念上是一层，并不具备完整的两层空间，但层高比普通住宅高（通常层高 2.8 米），可以局部掏出夹层，安排卧室或书房等，用楼梯联系上下，其目的是在有限的空间里增加使用面积，提高住宅的空间利用率。

人们常常把那种楼上楼下、两层一户的住宅理解为复式住宅。其实那是跃层式住宅，它与复式住宅是完全不同的两个概念。从外观来说，跃层式住宅是一套住宅占两个楼层，有内部楼梯联系上下层，一般在首层安排起居室、厨房、餐厅和卫生间；二层安排卧室、书房、卫生间等。简单地说，如果上下两层完全分隔，应称为跃层式住宅；如上下两层在同一空间内，即从下层室内可看见上层的墙面、栏杆或走廊等部分，则为复式住宅。

现在，房地产市场中又出现了一个新的品种——错层式住宅。所谓“错层式”住宅，主要指的是一套房子不处于同一平面，即房内的厅、卧、卫、厨、阳台处于几个高度不同的平面上。

尽管错层式房屋和复式房屋均处于不同层面，但是复式层高往往高过一人高度，相当于两层楼；而错层式高度低于一人，人站立在第一层面平视，可看见第二层面。因此错层有“压缩了的复式”之称。另外，复式的一、二层楼面往往垂直投影，上下面积大小一致；大部分错层式两个（或三个）楼面并非垂直相叠，而是互相以不等高的形式错开的。

专家支招

对于购房者来说，只有分清复式、跃层式、错层式房屋的不同特征和面积计算方法，才能

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

在购房中立于不败之地。总而言之，跃层式住宅如果是完整的两层，其建筑面积或使用面积均应是两层的建筑面积或使用面积之和。具体计算时，可根据各地对使用净面积和净高度的标准来计算。复式住宅的面积计算也参照同一标准。错层式住宅的面积计算，参照平面住宅面积计算。



选择户型，为何本着先厅后卧的原则?

现实困惑

张雷一直听身边已经买好房子的朋友说，选择户型一定要本着先厅后卧的原则，他一直都在纳闷，什么才是先厅后卧，为什么要本着这个原则呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

购房者在选择一种户型的时候，最重要的便是本着先厅后卧的原则来进行选择。住宅的户型从平面来分，可以按厅室分，譬如二室一厅、三室二厅等。按照剖面的变化来分则有复式、跃层、错层等。

而客户在购房时，要结合平面、剖面一起来考虑，居室各部分的优先顺序应是：第一看起居室（厅）是否好用，包括厅的面积、布局等；第二是主卧室的合理性，如面积、采光条件、居室私密性；第三是相对独立的餐厅的功能；第四考虑的是厨房的环境，一个宽敞好用的厨房往往比次卧室更为客户所看重；第五才是次卧室（书房、客房）；第六考虑阳台。

这样考虑的原因在于：

1.起居室宽敞明亮通风是关键，应有好的通风、朝向和视野。

2.主卧室最好有好的朝向，大面积户型的主卧室应带卫生间。

3.餐厅和起居厅最好相对独立。

4.厨房最好和餐厅紧贴并直接对外采光通风，而且厨房外最好配以阳台，可弥补厨房使用面积和临时使用功能的不足。

5.卫生间的大小应与整幢户型的面积标准相一致，如果卫生间是直接对着起居室的，应设前室，可以将洗衣机放在前室内。

6.好户型有阳台才算完整，阳台首先要在起居厅。

专家支招

购买者在选择户型的时候，面宽也是一个较为关键的因素。面宽太小会给使用带来极大不便。一般应在3.9米以上较为适宜，至少也应满足3.6米。由于现在主卧室已逐渐成为人们的重要

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

生活空间，功能较以前增加了许多，相应也要求扩大主卧室的面积。在户型设计上，选择能够使主卧室布局最为灵活的为最好。



挑选户型有哪些注意原则？

现实困惑

购房者在买房前一般都是一头雾水，不知道应该选择一个什么样的户型，小磊就是其中一员糊涂的购房者，每看一个户型，都会让他欣喜半天，觉得很好，但是让他最终挑选出一套来，却又是很难。那么，挑选一个好的户型应该注意什么原则呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

挑选一个称心如意的户型，需要考虑很多因素。下面便是总结出的挑选好户型的一些基本原则。

1.动静分开。即起居室与卧室分离。随着生活水平的提高和现代生活方式的流行，家居生活中起居室日益成为组织家庭生活的中心，家庭生活团聚和接待活动等多集中于起居室，而卧室则是个人的私人空间，要求安静独立。所以在起居室和卧室的安排上应独立设置，互相之间干扰要少，起居室要求空间比较大。

2.餐厨分开。厨房、餐厅与起居室三者空间设计上，由于在利用时间上的不同，在总面积有限的情况下，可以考虑重合设置。如餐厅与起居室合设，或厨房与餐厅合设。但由于三者在实际使用上存在圈套差异，故环境布置与气氛营造方面的差异较大。理想的家居设置应为厨房、起居室和餐厅分离设置，各空间功能明确，互不干扰，这种设置才能体现高质量的生活品质。据北京市民用住宅消费调查显示，家庭收入越高，对餐厅要求越高。

3.考虑节能。以减少不必要的日常生活开支。选择居室时，除了小储藏室外，起居室、卫生间、书房等人们经常活动的空间要考虑直接采光、节约能源的居室。

另外，楼房西端居室夏天温度很高，楼房北侧房间严冬室温很低，所以，西北墙和北外墙应做隔热、保温处理，这对于保持正常生活和节省空调能耗都是必要的。

专家支招

户型功能分区，清晰合理。

宜：动静、洁污分离，室内“交通”便利。客厅、餐厅、厨房是住宅中的动区，应靠近入户门设置；卧室是静区，位置应比较深入，以保证居住的私密性；

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

卫生间设在动区与静区之间，以方便使用；卫生间属污区，厨房、餐厅属于洁区，应适当分离；室内交通线便捷；面积标准较高的户型应设储藏空间。

忌：功能分区不合理。室内交通线太多；对着起居室的卫生间无前室；卧室门朝客厅敞开；四居室的户型主卧室不带专用卫生间以及无储藏空间；各功能空间面积比例不当；跃层户型室内楼梯的位置不当；入户无过渡空间。



楼房的格局，有哪些“风水”可讲？

现实困惑

晓燕是一个比较相信风水说的人，无论是从房间的格局还是家具的摆设，她都会要求达到最佳效果，不可有一点儿小瑕疵存在。但是并不是所有人都对楼房的格局摆设在行，那么，这里面到底有怎样的学问呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

房子的价格、质量因素固然重要，但住宅格局是否合理将对未来的生活质量产生很大的影响，即好的房子首先必须有好的使用价值。

现在居民购房，一般会考虑进行再装修，所以室内有无横穿的大梁或横穿管道要先看清楚，因为梁底的高度将直接影响到吊顶的高度，否则将暴露横梁；横穿管道需要特别花工夫去处理，否则会影响美观。

格局力求方正。整个室内格局讲究方正，避免有三角形（尖角形）等不规则形状出现，也应避免室内中央有柱穿地。因为不规则的房型影响家具布置，造成面积浪费，使很多缺陷必须用装饰装修去弥补；突兀的斜角或锐角会对室内居住者造成一种不适的压迫感。能够避免的还应尽量避免。

活动空间一定要合理安排。对房内各功能居室的配置安排及行走路线，要作仔细考虑。住宅空间一般可以分为三个部分：起居空间、服务空间和睡眠空间。起居空间包括入口、玄关、起居室、客厅、餐厅等。服务空间包括厨房、储藏室。客厅是日常生活中使用率最高的地方，所以客厅的采光一定要好，格局要方正，餐厅和其他卧室之间联系要紧凑；同时，在位置上应具有相对的独立性，不应成为其他功能居室穿行的通道。

最好选择“明厨”、“明卫”。厨房与卫生间是居室内最重要的服务空间。首先，应选择“明卫”与“明厨”，因为自然通风的厨房与卫生间的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

洁净干燥效果是最佳的。其次，厨房的位置也很重要，其与餐厅之间联系紧凑，两者之间的行走路线不能被破坏。最后，对于浴厕，主要应考虑自然通风与采光，位置应处在隐秘次要处，如有条件，可考虑将厕所和沐浴区分隔开，以方便使用。

主卧室避免与客厅相对。主卧室是具有私密性的地方，与客厅不应太近，应有良好的隔音和充足的光线。主卧室的窗户要尽量避免与邻栋建筑的门窗相对，以免破坏私密性，给生活造成不便。一般而言，主卧室应有足够的空间可以放置双人床、床头柜、衣柜等，如条件好些，可考虑拥有一套独立的卫生设备。

专家支招

建议购房者在选择户型时遵循“四明三大”、“三分离”和“空间分配合理”三个原则。“四明三大”指的是厨房、卫生间、客厅、卧室要明亮，最好是直接采光；客厅、厨房、卧室要大的适度。“三分离”指的是公私分离、清污分离、动静分离。“空间分配合理”指的是各功能空间合理分配。



什么样的阳台可以为房子加分？

现实困惑

武杰在北京四环内购买了一套房子。这套房子的地段非常好，出门就是宽敞的马路。而且在武杰看房子的时候，售楼员向他介绍说阳台是这套房子的特色之一，平时可以坐在阳台上晒太阳，感受阳光的味道，并且呼吸城市里的新鲜空气。

武杰也非常喜欢这个大大的阳台，买下房子后，他在一个阳光明媚的周末坐到阳台上晒太阳的时候，发现自己可以很清楚地看见马路上的车队，甚至可以看到车里面的人在做什么。他突然意识到，自己穿着一条短裤站在屋里也是可以被他们看到的。更可笑的是，自己刚才还在阳台上扭来扭去。从这起，武杰再也不愿意到阳台上去晒太阳了。这么漂亮和适用的一个阳台，就这样被搁置下来了，最后成为了堆积杂物的地方，成了室内空间的一部分。那么，什么样的阳台才可避免“花了大钱，却成了摆设”呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

什么样的阳台才能够为房子加分呢？这还是要具体情况具体分析。

如果建筑物之间的间距够大，阳

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

台还是有很大用处的，否则就变成了暴露隐私的地方。如果你坐在自己家的阳台上，可以看到对面房子里的人在打麻将，或者一家人在看电视的话，那么这样的房子的价格就肯定不会高到哪里去的。因为这个房子的私密性太差了，会让人没有安全感，没准哪天对面发生一点儿事情，这边的阳台都会被殃及。

楼与楼之间一般正常的楼距是1：1.2，也就是说如果一栋房子高10米的话，那么后面的那栋楼与它就要保持12米的间距。所以说，楼距大的房子，阳台才能真正为房子加分。在这里，不管是自住还是投资，并不是所有带阳台的房子都会令消费者满意。消费者更注重的还是房子的实用价值。

专家支招

阳台到底要多大才最合适？

要知道，阳台太大了其实也没有什么实际的用处。而且阳台越大，房子的总价就会越贵。对于普通的购房者来说，花那么多钱买回来一个没有多大用处的阳台，总归是件很不划算的事情，因为毕竟阳台的利用率也不是很高。

其实阳台的面积不需要太大，最好不要超过房间总面积的10%，这样才最适合。如果是一个100平方米的房子，阳台有9平方米就足够了；一个70平方米的小房子，阳台有6、7平方米也就足够了。



不同的楼盘，房间高度是一样的吗？

现实困惑

裴先生刚刚买了一套价格适中的房子，他觉得自己非常幸运，可以买到这样划算的房子，于是就与家人高高兴兴地搬进了新家。可是住了没有多久，裴先生就发现，房子的高度好像有点矮，总是有一种压抑感，而且采光和通风效果也欠佳，总是感觉很不方便也很不舒服。后来量了一下房子的高度才发现，这栋房子的高度只有2.1米，远远低于建设部规定的不低于2.4米的要求。

要点解析
YAODIANJIEXI

买房子时，很少有人会注意到所买房子内空间的高度是否符合国家标准，只要面积够数就行。等到入住以后才感觉房子矮，光线不足。

按建设部制定的标准，房子室内空间的高度应不低于2.4米，如果小于这个高度，就会影响室内的采光、通风。现在绝大多数商品房的内层净高 2.5～2.7米。但是，目前有些房产商为了牟取暴

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

利，利用人们在买房子时只注意到面积和价格而忽略室内空间高度的弱点，在设计、建造房子时，使房子的室内高度低于国家建设部制定的标准。有些黑心的房产商在这个环节费尽了心思，他们在减小每层楼的高度之后，就可以省下很多成本，如本来只够6 层楼的高度，却被建成了7层，这样就可以多赚一层楼的钱。

要知道，房间内部低矮，住户必然会因此产生“心理压抑感”及“不易调节室内空气”等弊病。扩大居住面积是相对容易的，而对层高的不满意，却是无法改变的。

专家支招

消费者在选购楼房时，不要只看面积和价格，还要看室内的高度是否符合国家标准，不要被其价格所迷惑。



什么是样板间，它跟正式楼房有什么区别?

现实困惑

交房本是件幸福的事情，但是对于刚刚拿到房的刘先生来说，最近却很是郁闷。因为在他的两个卧室内，没有飘窗。这跟当时看到的样板间不一样。刘先生在买房的时候，去看过样板间，里面都有飘窗，然而在收房的时候却发现房子内少了两个飘窗。

要点解析
YAODIANJIEXI

所谓样板间，指的就是商品房的一个包装，也是购房者装修效果的参照实例。样板间是一个楼盘的脸面，其好坏直接影响房子的销售。样板间是楼市发展的一个产物，也是住宅文化的一种表现，作为楼盘销售过程中的一个重要因素，样板间已越来越受到房地产开发商的重视和广大购房客户的喜爱。

样板间有两种。一种是开发商装修的，主要为售楼而用，另一种是装饰公司为在小区开展业务，为促销而用。但是，样板间和正式的楼房并不相同。

首先，样板的装修费用一般就可以达到房屋自身价值的20%～50%。在装修材料的使用上也是力求尽善尽美，不惜重金引进最新材料。配套设施应有尽有，好的样板的家具配备都由家具厂“量身定做”，都是为了保证样板整体的视觉效果。要知道，如果购房者的装修预算不多的话，怎样都不会产生这样效果的。

其次，一些样板在装修过程中采用强光以及周围壁板的反光效果、天花板的穹宇效果以增大房屋的空间感受。还有的样板选用专门定做的较小较低、但十分和谐配套的家具强化室内空间利用

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的整体效果，但是这些装修效果是一般性装修难以达到的。

再次，出于完善装修效果的考虑，样板一般不会设置水、煤气、暖气等管道线路。样板的居室，尤其是厨房、卫生间就因此显得非常宽敞明亮。而且样板里不用做上、下水的考虑。房间里自然不会出现粗大的下水管和暖气管线。但是当购房者真的拿到现房时，那些铁管就会突兀地横在眼前。所以奉劝购房者们，要站在现房而不是样板的角度上考虑房子的管道线路对实际装修效果的影响。

最后，样板的尺寸比例是不是1：1，不妨用尺子量一量，或以房间内长、宽方向的地砖数量折算一下房屋的面积，要问清房子的使用率是多少。样板让买房人看到的只是住房的套内面积，而电梯、公用走廊、楼梯部分有多大却往往被人们忽略。不同的楼型、不同的户型在使用率上都会有差异。同样的面积，使用率高的住房才划算。

样板只是一个立体的图形，它并不能替代正式的房子。

专家支招

对于精装的房子，专家建议最好请有经验的设计师和专家一同去看样板间。在观看的过程中，要弄清楚居室内的洁具、地砖、地板、燃气炉、对讲机、开关、五金件、门窗的品牌，确定其是否与将来的交房标准相同，而且还要就房屋所有装修项目名称、价格标准或相应的档次、颜色、规格、位置、施工工艺等给予详细而明确的记录，作为合同的补充条款，在交房时一一对照。另外，还要问清楚，哪些东西是交房时应该有的，哪些是没有的，哪些是开发商随房赠送的，哪些是房价中包括的，这样一方面能让自己对于精装修房有直观的了解，也能避免交房时出现纠纷。

（三）楼层选择



选房子，多层好还是高层好？

现实困惑

徐女士想要买一套商品房，但是现在一直都在高层和多层之间徘徊，到底是多层好还是高层好呢？高层价格便宜一些，每平方米可以便宜200～300元，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

一套房子下来就能够省下2万～3万元，但是高层物业费是多层的一倍，然而高层的采光好，夏天开窗后风大，室内凉快……诸多问题都在困扰着徐女士。

要点解析
YAODIANJIEXI

多层一般是指六七层高的楼，高层是指六七层以上。多层住宅和高层住宅各有特点，不能简单地说哪种好，应从结构、成本、面积、质量、房型、物业管理收费等多方面考虑。

1.从建筑质量上看。一般情况下，高层的建造标准、建造质量都会高于多层。普通多层住宅一般是砖混结构，而高层住宅由于是钢筋混凝土现浇，地基深，所以结实、墙体厚实、不渗水，抗震性能都好于多层，整幢大楼不会下沉变形，而且折旧年限比较长。

2.高层视野较开阔，空气质量较好，噪音小；自然风大，有的房间不需装空调可节约电费；采光好，日照时间长，有的朝向太阳照射达到七八个小时。

3.从房屋实际使用面积看，高层的得房率比多层低，即购买相同建筑面积的住房，高层的套内建筑面积低于多层的套内建筑面积。住宅的面积既包括使用面积，也包括住宅的公共部位，如楼梯间等公共面积的分摊。高层住宅由于有电梯、电梯等候间、地下室等，需分摊的公用面积较多层要多，因而实际得房率要低一些。

4.大多数高层物业管理比较完善，小区环境一般比较优美舒适，绿化、景物、卫生、停放自行车、汽车等管理都较好，电梯、大门入口都有专人值勤，小区比较安全；但相应地，高层的物业管理费比多层的物业管理费高。

5.高层上下楼有电梯可代步，出入方便，老人、残疾人和病人可以免去爬楼登高之苦；但如果电梯的维修保养不到位，一旦电梯发生故障，上下楼比较困难。

6.虽然高层的建造成本较高，但同样建筑面积的高层占用的土地面积较小，因此高层与多层的价格差距不大。内环线内土地价格较高，新建商品房一般高层居多，而内环外住宅小区以多层为主；在内环线内，有时多层价格要高于高层。

7.从房型构造格局上看，多层住宅要好于高层住宅。由于构造上的原因，一般多层住宅坐北朝南，南北通风，室内使用面积大，房型合理，大开间容易隔开装修。而高层住宅一般采用框架剪刀墙结构，加上要考虑几部电梯的位置，因而户型设计稍难一点，装修也易带来不便。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

多层住宅和高层住宅各有千秋，不能简单地说哪种好哪种不好，而是应该从房屋的结构、成本、面积、质量、房型、物业管理收费等多方面考虑。



七层以下的房子，哪一层最好?

现实困惑

所有购房者都想要选择最好、最适宜居住的楼层，但是根据各自的需要，只要是符合自己的实际需求，就是最适合、最好的。小丽最近正在为自己应该选择七层以下的哪层楼房而犯愁。

要点解析
YAODIANJIEXI

七层的住宅建筑被称为是多层住宅，每一个楼层都有它的优缺点，下面对其利弊进行一个大盘点。

一层。房价较便宜。天井不算建筑面积，进出很方便，特别适合老人和残疾者。有独用天井，堆放杂物空间较大，可以种花植树，美化居住环境。缺点是采光较差。容易受楼上不文明的住房乱抛垃圾及污水之苦。底层潮气重，安全防范较麻烦。

二层。房价适中，采光还可以，进出方便，比底层干燥和清洁。是较好的楼层。

三层。价格是多层住宅中最高的，楼层很好，上下楼不累，采光好。自来水管直接进入水龙头，水质较干净，是最理想的楼层。

四层。房价也较高，楼层也算较好，上下楼一般能走得动，是理想的楼层。缺点是自来水利用大楼顶上的水箱，若水箱不定期清洗或管理不严，水质易受污染，食用的自来水就不清洁了，必须要用过滤器方可饮用。

五层。房价跟底层差不多，采光很好。楼层偏高，上楼较累。缺点是自来水须用过滤器方可饮用。

六层或是七层。房价最便宜，也是住宅最高层，采光最好，空气流通性强，太阳照射时间长。缺点是上下楼较累，夏天太阳直射，冬季寒气入室，有的楼顶质量欠佳，容易漏水。

专家支招

在多层楼房中，可见只有二层和三层是最理想的楼层。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



高层选房，要注意哪些因素?

现实困惑

王涵喜欢住在高层，他觉得高层的环境较好，视野开阔，空气较好，而且非常安静，不易被外界因素打扰。可是王涵的妻子却觉得高层的空气不好，会有很多粉尘，而且对孩子来说也不太安全。那么，针对高层选房都应注意哪些因素呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

购房者最关注的问题应该就是哪些楼层属于好楼层，然而这都是和住宅楼的总楼层有关，同样是四五层，在多层住宅中属于高楼层，而在高层住宅中又属于低楼层。

多层和高层住宅在楼层选择上，顶层和底层是最不被看好的。顶层常常会出现楼顶雨天积水，甚至渗漏的现象；或是夏天阳光暴晒，温度高，而且上下楼也不方便，供应水力不足。而底层来往人员多，易受楼内外嘈杂声、临街公路交通噪音及粉尘的污染。环境、卫生、安全较差。在众多楼宇间，底层的采光和通风都是最差的，只是具备上、下楼出行方便的优势而已。

一般来说，在不考虑个人因素的情况下，住宅楼在总层数的1/3以上、2/3以下为较好楼层，如六层住宅楼以三、四层，十八层楼以六至十二层为最佳。好楼层价高，次楼层价低，都要凭借个人的经济能力选择。选择最佳性能价格比的楼层，也就是最佳的楼层，而不一定一味地考虑上述所说的中间层才是最佳的楼层。

专家支招

1.要注意房屋的户型格局和朝向。由于高层住宅现有浇筑混凝土、框架剪刀墙等特点，户室之间不能打通，户型格局不易改变。所以，在挑选时，要注意房屋的户型和朝向，以满足居住后的舒适。

2.要注意整栋楼的总户数和电梯数量以及电梯的质量。楼层越高，户型越多，电梯也应略多几部。一般来讲，20层以上应配备2～3部电梯，如果少于两部电梯，就说明该楼总户数和层数不相配，故不应购买。

3.要注意“二次加压”供应自来水是否够，尤其用水高峰期是否会有断水情况。

4.按理说，楼层越高，遮挡越少，采光也就越好，且能避开低层楼内外嘈杂环境及临街的交通噪声和粉尘污染，特别适合在家生活时间较短的中青年人居住；

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

楼层低，上下楼比较方便，适宜老年人居住，增加户外活动的机会。

5.要注意楼内的物业管理。由于高层住宅通道多，所以，在安全防护上要特别注意。



购买顶层住房，一定要注意哪些问题?

现实困惑

由于现在的房价过高，所以小高退而求其次，选择购买顶层楼房，这样可以省下不少钱。但是同样，住在顶层也会有诸多问题出现，那么，住在顶层的户主要预防哪些问题出现呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

在多层或高层建筑中，顶层房间因为位置的关系，总是会成为最不受人欢迎的楼层。然而正是因为如此，这层住房也就有了很优惠的价格，许多房产商努力在顶层上大做文章，例如买顶层赠露台等优惠政策，这对购房者有着巨大的诱惑力。其实如果认真检查好顶层的房屋质量，选择顶层也是一种不错的决定。那么，在选择顶层房子时，应注意哪些问题呢?

顶层的大忌是隔热和防水设施不好。因为顶层受太阳直射的面积较大，雨天也比较容易积水，常常是处于“水深火热”之中。因此，消费者在购买顶层的时候，一定要考察好顶层的隔热、防水设施及其效果，看顶层是否设置通风板或做成坡屋顶，顶层的构造变化部位是否衔接良好，因为通风效果好就容易散热、散潮，而且顶漏通常出现在构造变化的部位。

专家支招

如果购房时选择顶层住房，专业人士给出以下几条建议：

一看屋顶。坡式屋顶是现在国际健康住宅提倡的屋顶设计，对隔热、防水有较好的效果。所以选择顶层住房，那最好选择坡式屋顶的楼房。

二是雨天后查看渗水和排水。如果楼盘是现楼，最好在大雨过后1小时到顶楼看看积水多不多，排水是否畅通。然后再看屋内是否有渗水现象。

三看水压。不少顶楼因楼层高，水压不足，使自来水流量小，影响居住的方便，所以水压问题一定要关注。

四看消防设施。如果发生火灾，热气和火势一般往上升，所以顶层住户不能忽视顶层的消防设施。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



什么样的人群适合买一层楼房？

现实困惑

小裴在北京朝阳区买了一套位于10层的房子，但是父母搬来北京以后，发现住在10层很不方便。小裴的父母身体都不太好，坐电梯会出现不同程度的头晕、恶心症状。如果偶尔在遇到小区里的电梯出现故障或者维修时，他俩还得爬楼梯。当初把父母接到北京，就是想能多照顾一下二老，结果却事与愿违。于是小裴决定把那套在10层楼的房子卖掉，然后在稍微远一点的地方买了一套一层的房子。

要点解析
YAODIANJIEXI

住在一层的人，图的就是一个方便，而且也可以让老人和孩子住得更舒服一些。应该说很大一部分购房者还是非常偏好于一楼的，因为一楼进出方便。不管家里有没有老人，进了楼就直接开门进家，这简直就是“方便到家”了，省得坐电梯或者爬楼。如果家里有老人或者孩子，那更是非一楼莫选，好像整个楼层都是自己家的一样。而且住在一楼，那些大件物品搬运起来也没那么费事儿。

专家支招

住在一楼的缺点：

1.如果是建得比较早的房子，一般地基不会太深，一层就非常容易变得潮湿。那些有关节炎、风湿病的人住在这样的房子里可就遭殃了。现在都有架空层，这样一层潮湿的问题就解决了。所以购房者在购买一楼的时候一定要看看一层下面是否有架空层，看好了再买，不然买到手也会后悔。

2.有些小区的楼距太密，影响光线。所以在购买时一定要注意看看小区楼房的间距是不是太密。

3.住在一楼也会有不安全因素。一楼就会经常有推销的、拉保险的光顾。如果运气不好的话，还有可能会迎来小偷。所以在一楼的窗户上加装护栏很重要。

4.有些一楼，无缘无故地出现很多蚊子和蟑螂，更厉害的时候，甚至会出现老鼠，这可就使人太倒胃口了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



购买带地下室的一楼要注意哪些问题？

现实困惑

张濛在一家中介公司看到一则售房广告，65平方米的一楼住宅房，连同地下室使用空间共达135平方米，总价是160万元。张濛做了一下市场调查，发现这套房子比同地段的其他房子便宜了很多。一套65平方米的房子再加上一套70平方米的地下室还不到200万，真的很划算。张濛被这个低价格吸引住了，不过，朋友告诉他：地下室虽然面积大，但是里面潮湿阴暗，根本派不上什么用场。张濛为难了，不知道带地下室的房子该不该买，有没有什么合理的行情。

要点解析
YAODIANJIEXI

地下室的面积大并不代表居住面积就大了。而且多了一个地下室，也只是多了一个无法利用的空间。如此一来，地下室不但不能为房子的价格加分，反而会影响日后房子的出售。

然而，那些建得不好的地下室不但没有变成房子的附属品，有些房地产商反倒把地下室的面积也一起算到一楼房子的面积中去，以期以较大的面积和较低的总价格，来博得投资者的注意，从而顺利地把房子卖出去。例如张濛所买的那套房子，一楼面积是65平方米，而地下室的面积却有70平方米。附属建筑物的面积比主建筑物的面积还要大，这样便混淆了楼房的主次关系，认为有地下室也是一件很好的事情。其实，这都是房地产商在为自己不怎么样的地下室建筑和稀泥而已，望广大购房者不要轻易被房地产商所蒙骗。

专家支招

当然，并不是所有的地下室都存在“阴暗潮湿”的一面，也有一些格局好、设计好的地下室受到人们的青睐，市场性较好，投资者买到手后可以继续外租或是售出。什么样的地下室比较有市场呢？

1.带有室内梯的，这是地下室市场性好不好的关键。有室内梯的地下室绝对比没有室内梯的地下室有优势。不管是把地下室当成仓库，还是当成防空避难所，都可以方便人们出入地下室或搬运各种物品，使得层上层下如一家。

2.如果可以把地下室再分成更小的隔断的话，空气就会变得不流通，地下室里特有的味道就来了，怎么着都让人觉得不舒服。但是，有一种地下室却不会这样，它面积非常大，而且是明挖下去的，可以在里面种上绿

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

化植物和花花草草，这样的地下室的价格甚至可以达到二楼的价格。



地下室的价格如何计算呢?

现实困惑

地下室的价格原本是很低的，可是如果和一楼登记在一起出售的话，就会升值很多。但是这种计算的方法是非常不合理的，例如，一套85平方米的房子（一楼加地下室）是70万元。每平方米的成本是8200元。虽然总体看起来还算便宜，但是地下室就有30平方米。很显然，地下室的价格也同样算成每平方米8200元，这样对购房者来说就不划算了。那么地下室的价格到底要如何计算才合理呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

关于地下室价位的高低，主要还要看登记的用途。如果登记标明是停车场，就必须要能把车开进去。如果登记是避难室，那么该地下室必须要很开阔，而且只能做简单的隔断。如果是登记用作仓库的，那么就得方便存放货物。这是从登记情况来看，它决定了地下室的价钱高低。但是如果从实际的价格来看，地下室的实际效益才真正决定了它的合理价格。

1.地下室是附属物的话，没有单独建号，它的价格计算方法如下：

首先是地下室不能单独分开拿到市场上去销售，这要求用二分法或三分法来对其进行评估比较。但是计算的方法，不是用一楼的建筑价格，而是要用二楼的建筑价格来计算。因为从某种程度上来说，地下室和二楼的效益比较接近。

建筑价格=土地价格+建物价格（这是二分法）

如果以二楼每建筑平方米8000元的价格来计算：即8000元=4000元（土地价值）+4000元（建物价值）

二楼建筑每平方米能卖到8000元，那么以附属建筑物登记的地下室，因为没有土地价格（占建筑价格的一半），而只能达到建筑价格的一半，也就是每平方米4000元。

2.对于那些有单独建号、有单独出入口，并且有相应的土地价格作为依据的地下室，是这样计算的：

如果以二楼每建筑平方米9000元的价格来计算：

9000元=4500元（土地价值）+4500元（建物价值）

用这个公式来计算地下室的价格的话，因为土地建筑面积有登记，但是建物效用太差，也可能只拿到一半，即

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

4500元+2200元=6700元，所以地下室的合理价格应该是每平方米6700元。

专家支招

购买者在购房的同时，一定要对地下室的合理价格进行评估，而且一定要把地上层和地下层区分开来进行估算，这样才能得到地下室的实际价格。

（四）质量判断

 判断房子好坏有哪些标准?

现实困惑

每个人都想买到好一点的房子，但是房子的好坏并不是一眼就能看出来的，而是有测评标准的。房子作为一种价值不菲的特殊商品，在购买前一定要精挑细选才行。那么判断房子好坏的标准都有哪些呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

判断一套房子的好坏是有一定标准的：首先，要判断住宅的质量。购房者要对地基沉降变形、房屋直缝开裂等严重质量问题及时把关，应注意的质量问题有以下几个：一是门窗的密实度是否合适，开启关闭是否顺畅。二是对于已做过粗装修的居室，看其墙面是否平整，最好不应有太明显的起伏；地应光洁，不能起砂；门框、窗框边沿等易受撞击处是否密实，不应有缝隙。三是卫生间、厨房地面是否做过坡处理，这样做是为了自然排水。厨房、卫生间墙面瓷砖砌筑是否合格，砖块不能有裂痕，不能空鼓，必须砌实。四是室内是否有暖气回水或其他管线穿过。因为有较多管线越穿居室，会造成装修困难，也会造成视觉上的障碍，影响房屋整体感。

其次，考察楼盘的品质。一是楼盘的品性，即指楼盘档次的高低。具体表现为楼盘所属内在的配置的多少及好坏、楼盘的朝向和环境、楼盘户型设计是否合理等。例如普通多层商品房住宅基本要求有供水系统、供电系统、排水系统、车库、电话线路、有线电视等；如高层住宅，除上述基本生活配套设施外，须另行配套电梯、智能系统、消防通道、消防设施等。

专家支招

如果要判断户型的优劣，关键是看它的功能分区和动静分区是否合理。客厅、餐厅和厨房是住宅中的动区，它应靠近入户区

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

设置；卧室是静区，它的位置应比较深入；卫生间设在动区与静区之间，以方便使用。



常见的房屋质量问题有哪些？

现实困惑

购房者与开发商在交接新房的伊始，许多人不会发现房屋有怎样的质量问题。因为一切都是新的，同样也给人一种质量保证的感觉。但是事实并非如此，购房者李先生的新房就出现了问题，没住多久的新房，厨房和卫生间就发生了漏水事件，使其苦不堪言。这就提醒各位购房者在交接房屋的时候一定要注意房屋的质量。那么，常见的房屋质量问题都有哪些呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

尽管开发商、施工单位、购房者以及政府有关部门都十分重视房屋的建筑质量，但是有些质量问题还是频繁出现，这主要是由于有些住宅楼在设计上存在先天的缺陷，再者是施工过程管理不严，质量监督力度不够等方面的原因造成的。较为常见的质量问题有：

1.楼体不稳定。表现为早已过了沉降期却依然下沉不止；不均匀沉降导致楼体倾斜；整体强度不够，楼体受震动后会在大风中摆动；因结构不完善，部分或全部承重体系承载力不够，导致楼体有局部或全部坍塌的隐患。

2.墙体空，墙皮脱落。墙体内部砌块、层面之间连接不好的话，就会在压力、温差等作用下形成中空，致使墙体整体抗压能力降低，表面粉刷层脱落。

3.渗漏。防水不完善，防水材料质量不过关等诸多原因都会导致屋面渗漏，厨房、卫生间向外渗漏，以及向楼下垂直渗漏，垂直渗漏多见于各种管线与楼板接合处。

4.裂缝。包括墙体裂缝及楼板裂缝。裂缝分为强度裂缝、沉降裂缝、温度裂缝、变形裂缝，产生的原因诸多，有材料强度不够，结构、墙体受力不均，抗拉、抗挤压强度不足，楼体不均匀沉降，建筑材料质次，砌成后干燥不充分等。

5.隔音和隔热效果差。户与户之间、厅室之间隔断墙的隔音、减震效果不好，达不到私密性要求的弊端；屋面、外墙冬天降温快，夏天升温快，达不到保温、隔热的要求。上述现象产生原因在于墙体、屋面隔音、隔热材料厚度不够，材料质次或者施工工艺不合要求等方面。

6.水、电、暖、气的设计位置不合理。包括水池、浴盆、蹲（坐）便器、水表、地漏、电源开关、电源插座、电

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

表、暖气片、煤气灶、煤气表等设计种类不完善，设计位置与日常生活要求不符，影响家具布置。用电设备甚至存在漏电、火灾隐患。

7.公用设施设计不合理，质量不过关。如楼梯间位置不方便，楼梯宽度过窄，电梯运行质量不稳定，公用照明设施不完善，消防安全设施缺乏等。

8.门、窗密闭性差，容易变形。有的门窗自安装开始就出现问题，有的在使用一段时间后即出现密闭不好、部分材质或整体变形的问题，严重者起不到隔断视线、挡风遮雨的效果，有的无法关闭、开启。产生上述问题的原因在于选用材料质量不好，木材干燥程度不够，或在安装后受到潮湿侵袭，做工粗糙。门窗质量问题一般危害性不大，只需局部修整或替换即可。

9.上下水跑冒滴漏。跑冒滴漏现象浪费资源，会影响人的正常生活，形成的原因在于上下水管线水平、垂直设计不够合理，水龙头、抽水马桶等质量不过关。

专家支招

房屋出现质量问题，业主可以采取积极主动的态度与开发商进行协商。如果协商不能解决的话，业主可以向消费者协会、住房城乡建设部门投诉或直接向法院提起诉讼。



怎样判断房子采光好不好？

现实困惑

不久前，王先生在北京某房地产市场上买了一套80平方米的公寓房。房子各方面都不错，但就是一天中的大多数时间看不到太阳。小区里的很多楼层都有这个问题，但是王先生家的情况却是非常严重的。当初买房的时候，绝对是按照阳面房子掏的钱，现在每天都处在前楼的阴影下，绝对属于冬冷夏热的那种，王先生现在很想换房，因为这种采光度不好的房子，根本就不是王先生想要的房子。

要点解析
YAODIANJIEXI

采光好的房子，站在屋子里向外望去，视线应该没有任何遮挡物才对。这样才能达到采光良好、亮亮堂堂的感觉。毕竟买了，就要住上一辈子，光线是很重要的。那么怎样判断房子的采光好不好呢？

1.格局差的房子采光差。房子的采光性和通风性与房子的格局有关系。买房子一定要看格局正不正，是不是四平八稳的房子，有没有缺角。

2.窗子小的房子采光差，通风差。采光好、通风好的房子，窗子也是关键。一个好房子的客厅采光面至少要有3

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

米宽，卧室的采光面至少要2米宽。有一些主卧室虽然也有窗户，但是采光面却只有一米宽，而其他卧室的窗子很小，根本起不到采光的作用。

3.被关在中间的房子采光不是最好的。如果房子是L形或是边间的，这样的房子采光还是可以的。但是那种整栋的房子，很多都是长方形的格局，这样的话，夹在中间的房子就只有前面的采光还好，后面就成了暗间了。

专家支招

所以说，在买房子的时候，房子的采光和通风一定要关注。但是玻璃多的房子不见得就好，这样的房子更适合在郊区。如果是市区的话，隐私性就会很差了。总之，在买房子之前，一定要做多方面的考察，不能让售楼员单方面给忽悠了。



买房时如何了解居住区的规模与档次?

现实困惑

居住区及小区从规划建设到使用管理，如果能做到尽善尽美，自然就会使居住区的位置得到改善；反之，就会使原有的位置优势得不到发挥，而劣势更加明显。那么，在买房子的时候要如何了解居住区的规模和档次呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

小区的规划建设和管理如果做到尽善尽美的话，那么对居住区的位置和知名度也会得到更好的改善。就拿北京普通住宅区为例，住宅区按其可住人口数可分为以下三个规模：住宅组团（人口在3000～5000）、居住小区（人口在7000～15000）、居住区（人口在30000～50000）。

居住规模越大，就越能使其生活条件得到改善。这是因为规模扩大，市政生活服务设施建设投资分摊到可经营的单方成本就下降，这样有利于开发商尽早投资建设，而且有些因规模不够资格配置的机构和设施，在居住规模扩大后政府有关部门就会加以配置，或者要求开发商配置，随之会有更多的商业网点开张营业。

当然，并不是所有的住宅区都应该这样无限度地扩大，那些单一的居住区规模就不太适宜扩大规模了。这样不但会突破了管理能力、设施和资源供应能力的规模，而且也会使位置条件及生活条件变差。

居住区的档次，一般指建筑档次、各类配套设施档次及管理服务档次。档次越高对位置要求越严格，从而为自身创造了一个更好的位置条件，居住区内

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的房子的具体位置也会变得更好。高级住宅区与普通住宅区的区别有以下几点：

1.住宅类型与建筑水平。高级住宅区要有一定比例的别墅或高级公寓；普通住宅区一般没有。

2.建筑的设计水平和装修标准。高级住宅区更能体现豪华、体面；普通住宅区则是注重实用、经济、合理。

3.配套设施。高级住宅区要求配置水、电、暖齐全，保证程度高，还应有热水、卫星接收、空调、报警等设施；而普通住宅区要求水、电、暖齐全，其供气、通信设施尽可能配置。

4.管理水平。高级住宅区必须有封闭式、24小时全天候服务，保安服务质量要高于普通小区。

5.居住人口。两者在人口职业结构、层次结构上是不同的。高级住宅区内，以高收入者和高地位者为主；普通住宅区以普通居民为主。

从而得知，居住区档次关系到居住者社会地位与生活质量。所以购房者在考察购房位置时对此也应加以注意。

专家支招

如何看小区的配套设施？

居住区内配套公建是否方便合理，是衡量居住区质量的重要标准之一。稍大的居住小区内应设有小学，以排除城市交通对学生上学路上的威胁，且住宅离学校的距离应在300米左右。各类商店及小型超市等居民每天都要光顾的基层商店配套，服务半径最好不要超过150米。



怎样测评房屋的抗震性能？

现实困惑

由于现在地震灾害的频繁发生，越来越多的购房者在购买房屋时更加注重房屋的抗震性能。那么，怎样才能测评房子的抗震性能呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

在国际上，对地震的震级是采用里氏震级指标划分的，分为12级，5级以上的地震对人和建筑物有害。而地震烈度分为1～12度，其中地震烈度为1～3度时，对建筑物无损坏，4度对建筑物有轻微破坏，5度以上就开始破坏建筑物。因此，地震烈度为5度以上的地震区在住宅设计时应考虑防震。

住宅抗震性能的高低主要取决于建材质量的好坏以及承重结构的连接形式、施工质量和地基状态。据建设部有关专家介绍，各种结构住宅的抗震性能可参考以下几点要求。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1.砖混结构住宅。这种住宅是由砖墙支撑和现浇、预制钢筋混凝土板盖成的住宅。由于建材质量和施工质量的不同，抗震性能悬殊。砖的抗压性强，但韧性差，一遇到6～7度地震就会局部开裂和散落，8度地震时裂缝会更大，稳定性差的会倒塌。如果施工质量确实好，这类房屋只有在10度地震时才会被严重破坏或倒塌。通常这种结构房屋易发生墙体破坏的部位和构件有：屋顶的烟囱、檐口瓦、山墙、楼梯间单位和构件，进入结构稳定并具有小空间的部位，如厕所、小厨房等。

2.木结构住宅。此类住宅一般由木骨架承重，砖、石、泥、坯、墙体只能起围护作用，稳定性较差。6～7度地震即易倒塌，所以这类房屋的住户在地震时特别要注意墙倒砸人。

3.钢筋混凝土结构住宅。钢筋混凝土框架结构住宅是以柱、墙、盖为骨架的住宅。在9度以下地震时，其抗震性能良好，但里面的隔断和围墙若用砖砌成，在7～8度地震时即可能出现裂缝，对人和室内设备造成毁坏。

专家支招

地震烈度表示地面及房屋建筑遭受地震破坏的程度，北京地区的住宅应按8度（不是8级）设防。如今，越来越多的购房人开始关注房屋的抗震性能，在购买房子时，可以向开发商咨询所建楼房的抗震设防等级，最好能将其写进购房合同中。

买期房的时候，为什么要看毛坯房？

现实困惑

张娜看中一处楼盘的期房，无论是广告还是售楼小姐的介绍，都让张娜对这套房子蠢蠢欲动。但是朋友告知她千万不要着急，要她在买期房之前一定先看看毛坯房再做决定。张娜很不理解，为什么一定要先看毛坯房呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

毛坯房的状况最能验证成品商品房质量，所以说购房者在购房期间只看样板房是不行的，因为样板房都是通过精雕细琢的艺术再加工，其装潢效果往往“抢夺”了客户的眼睛，从而忽略了必要的选择细节。如果可以的话，购房者最好先去看看还没有经过加工修饰的毛坯房。这样的房子才可以使人们的目光聚集在房屋户型、面积、朝向等大问题上，免得被人为的装修效果所左右。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

要知道，毛坯房由于没有经过再加工和装修，它本身的质量以及优缺点就能比较清楚地显露出来，不会存在太大的误差。所以看毛坯房，不看样板房，才是购房者的明智之举。

（五）面积计算



什么是住宅的使用面积与建筑面积?

现实困惑

小王前段时间在北京南三环看中一套67平方米的二手房，觉得房型、地段、价格都不错，就以每平方米2.56万元的价格与房主达成购买协议。这一价格比市场价格低了1000元，小王当时觉得自己占了便宜。但是房屋过户时他才发现，该房使用面积只有42平方米，原有业主将阳台扩大，并算进了房屋建筑面积之内，小王觉得有些后悔，也有些困惑，房屋买卖都是按建筑面积计算的吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

使用面积是住宅各层平面中生活起居所使用的净面积之和，包括日常生活起居使用的卧室、起居室、客厅、厨房、厕所、室内走道、壁橱、阳台等面积。

建筑面积亦称建筑展开面积，它是指住宅建筑外墙外围线测定的各层平面面积之和，它是表示一个建筑物建筑规模大小的经济指标，包括使用面积、辅助面积和结构面积。

专家支招

商品房的销售面积是套内建筑面积加上分摊的公共建筑面积。套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积，套内建筑面积比较直观，分摊的公共建筑面积则可能会有出入。分摊的公共建筑面积包括公共走廊、门厅、楼梯间、电梯间、候梯厅等。购房者买房时，一定要注意公摊面积是否合理，一般多层住宅的公摊面积较少，高层住宅由于公共交通面积大，公摊面积较多。同样使用面积的住宅，公摊面积小，说明设计经济合理，购房者能得到较大的私有空间。但值得注意的是：分摊面积也并不是越小越好，比如楼道过于狭窄，肯定会减少居住者的舒适度。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



房屋的建筑面积怎样计算?

现实困惑

杨先生在北京某小区买了一套商品房，合同书上标明：该商品房合同约定建筑面积为115.25平方米，其中套内建筑面积为92.4平方米，共用部分分摊建筑面积为22.85平方米。但是相邻的另一幢住宅楼里，其户型和套内面积与杨先生的差不多，但是建筑面积却相差7平方米。对方的商品房合同约定建筑面积为122.88平方米，其中套内建筑面积为94.90平方米。这让杨先生很困惑，这个建筑面积到底是怎样计算的呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

住宅的建筑面积对于购房者来说十分重要，但计算范围比较复杂，购房者需要有所了解。根据建设部《关于印发〈二○○四年工程建设国家标准制订、修订计划〉的通知》（建标2004第67号）的要求，本规范是在1995年建设部发布的《全国统一建筑工程预算工程量计算规则》的基础上修订而成的。在住宅建筑中，需要计算建筑面积的范围和方法如下：

1.单层住宅建筑物，不论高度如何，均按一层计算，建筑面积按建筑物外墙勒脚以上的外围水平面积计算。单层住宅如内部带有部分楼层（如阁楼）也应计算建筑面积。

2.两层以上的住宅建筑物，建筑面积按各层建筑面积的总和计算，底层建筑面积按方法1计算，二层及二层以上按外墙外围水平面积计算，因此建筑面积对多层和高层住宅来说，又叫“建筑展开面积”。

3.层高超过 2.2 米的地下室、半地下室、地下车库、仓库、商店、地下指挥部及出入口的建筑面积按其上口外墙（不包括采光井、防潮层及其保护墙）外围的水平面积计算。

4.用深基础做架空层加以利用，层高超过 2.2 米的，按架空层外围的水平面积的一半计算建筑面积。

5.坡地建筑利用吊脚做架空层加以利用且层高2.2米，以围护结构外围水平面积计算建筑面积。

6.穿过建筑物的通道和建筑物内的门厅、大厅，不论其高度如何，均按一层计算建筑面积。门厅、大厅内回廊部分按其水平投影面积计算建筑面积。

7.电梯井、提物井、垃圾道、管道井等按照建筑物自然层计算建筑面积。

8.舞台灯光控制室按围护结构外围水平面积乘以实际层数计算建筑面积。

9.建筑物内的技术层（管道层、附层、夹层）是指房屋的局部层次，层高超过2.2米，按其墙外围水平面积计算建筑面积。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

10.与建筑物连接的有柱雨篷按照外围水平面积计算建筑面积；独立柱雨篷按其顶盖水平投影面积的一半计算建筑面积。

11.有柱的车棚、货棚、站台等按外围水平面积计算建筑面积；单排、独立柱的车棚、货棚、站台等按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

12.突出屋面的有围护结构的楼梯间、水箱间、电梯机房等按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

13.突出墙外的门斗按围护结构外围水平面积计算建筑面积。

14.封闭阳台、走廊，按其水平投影面积计算建筑面积。凹阳台、凸阳台按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

15.建筑物墙外有顶盖和柱的走廊、檐廊，按柱的外边线水平面积计算建筑面积。无柱的走廊、檐廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

16.两个建筑物间有顶盖的架空通廊，按它的投影面积计算建筑面积。无顶盖的架空通廊按其投影面积的一半计算建筑面积。

17.室外楼梯作为主要通道和用于疏散的，按每层水平投影面积计算建筑面积；楼内有楼梯的，室外楼梯按其水平投影面积的一半计算建筑面积。

18.跨越其他建筑物、构筑物的高架单层建筑物，按其水平投影面积计算建筑面积，多层者按多层计算。

19.室内体育馆按实际层数计算建筑面积。体育馆（场）看台下空间加以利用的，其超过1.8米的部位计算建筑面积（多层按多层计算）。

20.原始设计为假层（含顶层）屋面全部翻高后，前后墙沿口到楼板高度超过1.8米的，按照实际计算建筑面积。

专家支招

专家教你如何处理面积误差问题

《商品房销售管理办法》规定：按套内建筑面积或者建筑面积计价的，当事人应当在合同中载明合同约定面积与产权登记面积发生误差的处理方式。合同未作约定的，应按以下原则处理：

（一）面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款。

（二）面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。买受人退房的，房地产开发企业应当在买受人提出退房之日起30日内将买受人已付房价款退还给买受人，同时支付已付房价款利息。

（三）买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

补足；超出3%部分的房价款由房地产开发企业承担，产权归买受人。

产权登记面积小于合同约定面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由房地产开发企业返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由房地产开发企业双倍返还买受人。



房屋的销售面积如何计算？

现实困惑

小张、小李是好友，相约在同一小区中购房，小张选定的房屋是总层数为31层的高层住宅中的一户，而小李选定的房屋是总层数为6层的多层住宅中的一户，两人所选房屋户型完全相同，套内建筑面积均为141.75平方米。但在签订《商品房买卖合同》时，两人向房地产开发公司提出了质疑：为什么小李购买的房屋建筑面积是157.22平方米，而小张购买的房屋建筑面积却是166.95平方米呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

我国大部分城市，根据建设部《商品房销售面积计算及公用建筑面积分摊规则》的规定，房屋销售仍按建筑面积计算价格，商品房按“套”或“单元”出售，商品房的销售面积即为购房者所购买的套内或单元内建筑面积（以下简称套内建筑面积）与应分摊公用建筑面积之和。商品房销售面积=套内建筑面积+分摊的公用建筑面积。套内建筑面积由以下三部分组成：套（单元）内的使用面积、套内墙体面积和阳台建筑面积。套内建筑面积计算原则如下：

1.套（单元）内的有用面积。住宅按《住宅建筑设计规范》（GBJ96—86）规定的方法计算。其他建筑，按照专用建筑设计规范规定的方法或参照《住宅建筑设计规范》计算。

2.套内墙体面积。商品房各套（单元）内使用空间周围的围护或承重墙体，有共用墙及非共用墙两种。商品房各套（单元）指的是分隔墙、套（单元）内使用与公用建筑空间投影面积的分隔墙以及外墙（包括山墙）均为共用墙，共用墙体水平投影面积的一半计入套内墙体面积。非共用墙体水平投影面积全部计入套内墙体面积。

3.阳台建筑面积。按国家现行《建筑面积计算规则》进行计算。

4.套内建筑面积的计算公式为：套内建筑面积=套内使用面积+套内墙体面积+阳台建筑面积。单元分摊的公用建筑面积由两部分组成：电梯井、楼梯间、

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

垃圾道、变电室、设备室，公共门厅和过道等。其功能上为整栋建筑服务的公共用房和管理用房之建筑面积；各单元与楼宇公共建筑空间之间的分隔墙（包括山墙）墙体水平投影面积的50%。

公用建筑面积不包括任何作为独立使用空间租售的地下室、车棚等，作为人防工程的地下室也不计入公用建筑面积。

值得高兴的是，2002年，北京等大城市相继出台了以屋内实际使用面积来计算销售面积的计算方法，可以减少当前这种计算建筑面积所带来的房屋缩水、分配不明等弊端。但因长期形成的习惯和开发商的诚意所限，所以想要完全普及这种销售面积计算方式，尚需要一定的时间。

专家支招

购房者在签订《商品房买卖合同》时，可按以下两种方式确认所购商品房的销售面积：

（1）要求开发建设单位出示经北京市房产局审核的商品房销售面积（预测）审核测绘成果资料。也就是《商品房销售面积（预测）审核报告书》、《商品房销售面积（预测）审核分层分户表》、《商品房买卖合同附图》。

（2）登录“北京房产网”查阅您预购或已购买房屋的销售面积。



哪些建筑不应算作建筑面积？

现实困惑

很多购房者对于建筑面积和使用面积的概念都是很模糊的，一套房子，不清楚哪些建筑算为建筑面积，哪些建筑不应算为建筑面积。

要点解析
YAODIANJIEXI

不被算为建筑面积的范围如下：

1.凸出墙面的构件和艺术装饰，如：柱、垛、勒角、台阶、无柱雨篷等。

2.检修、消防等用的室外爬梯。

3.层高在2.2米以内的技术层、夹层。

4.构筑物，如：独立烟囱、烟道、油罐、水塔、储油（水）池储仓及地下室、支线等。

5.建筑物内外的操作平台、上料平台及利用建筑物的空间安置箱罐的平台。

6.没有围护结构的屋顶水箱，舞台及后台悬挂幕布、布景的天桥、挑台。

7.单层建筑物内分割的操作间、控制室、仪表间等单层房间。

8.层高小于2.2米的地下室、半地室、深基础地下架空层、坡地建筑物吊脚架空层。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

9.岗亭、警亭、书报亭等。

10.房屋后天井内的天棚。

11.利用马路、通道及隙地所搭棚架。

12.阁楼。

13.房屋的平台、晒台、花台、屋顶平台等。

专家支招

购房者在购买房屋的时候（无论是买新房还是二手房），都要多了解哪些是建筑面积，哪些不应算作建筑面积，以免在签订合同的时候出现不必要的麻烦。



阳台算不算房屋的建筑面积?

现实困惑

杨先生在购买房子的过程中发现，目前商品房销售时有一个特别明显的黑洞，即在计算房屋的建筑面积时，不管阳台封闭与否，只要到了消费者的手里，一些阳台却要按全部面积计价。

要点解析
YAODIANJIEXI

按建设部发布的《建筑工程建筑面积计算规范》，计算建筑工程的成本造价时，所有的阳台均只按一半的面积计算。在国家质检总局发布的《房产测量规范》中，在计算房屋的建筑面积时，规定封闭式阳台按照投影面积的全部计入面积，未封闭的只能按照投影面积的一半来进行计算。

专家支招

购房者在购买房子的时候一定要注意阳台是封闭式的还是半开放式的，也好计算一下房间准确的建筑面积。



假层能否按实际建筑面积计算?

现实困惑

罗先生与某置业公司签订了《商品房预售合同》，合同中明确规定：房屋是建筑面积为200平方米的复式结构，总房款80万元。房屋交付时以房屋土地管理局认定的测绘机构实测面积为准，并特别注明房屋的上层为假层，净高1.8米的部分计算建筑面积。后来，当某置业公司按预售合同预定的条件交房时，罗先生以假层为阁楼，不应按实际建筑面积计算为由要求退还部分房款。罗先生的要求是否合理呢?

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

按照《中华人民共和国合同法》第32条规定：当事人采用合同书面形式订立合同的，自双方当事人签字或者盖章时起，合同生效。而且在《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》中第14条规定：出卖人交付使用的房屋套内建筑面积或者建筑面积与商品房买卖合同约定不符，合同有约定的按照约定处理。

所以说，罗先生的要求不合理。因为当罗先生与置业公司在签约时，双方在合同中已经就房屋建筑面积的实际情况做了详细的介绍和约定，而罗先生也明知假层作为建筑面积一并进行销售的事实，所以应该说是双方均同意对于该房屋的建筑面积应以测绘结果为准的。这个约定是合法有效的，双方均应遵照执行。因此，罗先生要求置业公司退还部分房款的要求是没有理由的。

专家支招

无论是购房者，还是售房者，在处理纠纷时一定要按照我国法律规定中的方法处理。不得擅自处理，以防出现不必要的麻烦。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第三章 甄选位置：买房子，选址最重要



想要购得一处好的房产，首先就要了解所处城市的建设现状以及未来的规划前景，从总体上把握各位置的特点、优劣，然后根据自己的需要挑选合适的位置。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）区域选择



买房为何要先了解城市规划与建设?

现实困惑

张强看近几年身边的一些朋友都因为炒房而使腰包变得鼓鼓的了，于是心里也有了炒房的想法。但是投资并不能凭借一时的热情，而是要有长远的眼光和独特的视角才行。由于现在城市发展的节奏特别快，所以为了长远的打算，是不能盲目进行选房计划的。而要对所在城市的远景规划和建设上有一定的了解，才能达到事半功倍的效果，可是张强却不太懂如何看待一个城市的规划和未来建设。

要点解析 YAODIANJIEXI

想要购得一处好的房产，首先就要了解所处城市的建设现状以及未来的规划前景，从总体上把握各位置的特点、优劣，然后根据自己的需要挑选合适的位置。在大城市规划建设中，与选购商品的住宅密切相关的内容有以下几个方面：

1.城市规模。城市规模分为人口规模和用地规模。通常按人口规模把城市划分为小、中、大、特大城市。人口少、用地规模小的城市，城市的功能、设施相对集中于城市中心区布置。人口众多、用地规模大的大城市和特大城市，一般有较为明确的功能分区，发展中心较多，城市设施的覆盖面也大。

2.城市功能分区。城市主要功能包括居住、工业、金融、商业服务业、文教、交通运输、行政管理等。大城市及特大城市，对于上述功能往往要通过规划等手段分区布置，形成居住区、金融商贸区（一般为城市中心区）、文教区等。居住区又可细分为普通居住区、高档居住区。各功能区以一种或两种功能为主，其他功能为辅，各种功能区内都有居住、商业服务业功能。

3.城市基础设施。指保证城市各功能正常运营和发展的基础产业和市政设施，包括：水、能源（电、煤、石油、天然气）、通信、道路和相关设施及其生产、加工、修建、储运、使用、管理所需的设施。

如果是上述设施完备的区域，就会获得长足的发展。各种基础设施中，最主要的是道路交通，这是因为没有道路的地方无从谈起开发和发展；道路的好坏，决定着该区域发展的规模和水平；其他设施往往随着道路的兴修、扩建而到位、完善。

4.城市居住区。一般城市建筑的50%

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

以上用于居住，个别城市高达80%，规划、建设好居住区对任何一个城市来讲都是十分重要的。城市居住功能一般通过纯居住区的建设及其他功能区内居住小区、组团及零散住宅的建设来实现。传统的城市居住区大多位于市中心，或紧紧围绕着市中心区，为的是工作和生活上的方便。随着城市人口的膨胀，市中心市政设施老化、不完善及环境恶化状况日益突出，而市中心区以外新功能区的发展，道路、市政设施的完善，使得居住功能开始向外扩散，形成一个的独立小区。如北京的团结湖、方庄、望京等社区群落都是不同历史时期居住功能向外扩展的实例。

5．城市景观与环境。房地产开发经营要求有一个良好的景观条件与环境。环境与景观不是开发商主动创造的成果，而是借助于自然的形成和城市规划建设。所谓现代化的都市风貌、城市化的田园风光、文明的社会风气、繁华的商业氛围、优雅的环境等，这些都是开发商意图为客户追求的种种效果，而上述效果的取得，有赖于城市景观设计及环境规划。

专家支招

了解你所购房的城市规模和未来建设方向，无论是对投资者还是买房者都是有百利而无一害的明智之举。



买地段好的烂房子，还是买地段烂的好房子?

现实困惑

冯先生在北京工作了好多年，一直想搞点投资。听朋友说炒房子能赚不少钱。于是冯先生便开始每天关注各大网站的售楼信息，或是到售楼处和中介公司去看开盘信息。

没过多久，冯先生就看中了两套房子。一套是位于繁华地段的两室一厅。冯先生看中了那里的地段，大楼正对着商场和购物中心，而且出门就是地铁站，还有十几路公交车。这套房子较好的地段吸引了冯先生，但是美中不足的是这套房子的户型不太理想，两室一厅不是消费者喜欢的类型，而且房子整体样式有点儿老，楼距太近，这套房子只有在正中午的时候才有阳光照进来。所以说这是一个典型的地段好的烂房子。

另一套房子是在郊区。是一套新房，而且完全是现代化的格局，空间又大，给人的感觉非常舒服。不过那个地方太远了，下了地铁之后，还要坐半个小时的公交车，下车之后还要再走上10分钟才能到，而且小区周围一片荒芜，没有多少人家。冯先生看了房子之后，真是又喜欢又担忧。他不知道这样的房子要等多少年才能升值呢。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

俗话说“只要地段好，烂房也是宝”、“宁要闹市一摊位，不选市郊一门面”，由此可见，买房子，选址很重要。对于大部分购房者来说，地段成为他们决定买不买的决定性因素。对于价钱一样的房子来说，在好地段买烂房子，或者到不太好的地段买好房，是两个完全不同的思路。

因为好地段的房子，是有市场支撑的。市场可以把好地段的房子推向一个靠前的位置，虽然房子有点烂，但是毕竟房子还是有“身份和地位”的。然而地段烂的好房子，则是需要时间，购房者只能期待它未来的发展，只能靠时间让它增值。买了烂地段的好房子，只要你有耐心，一般也能等到升值的那一天。但是从时间上考虑，还是不太建议投资这种房子。

专家支招

选择好地段的几大原则：

1.临近的道路越宽越好。道路越宽，街区的发展就越快。发展越快，地皮的升值空间就越大。地皮升值了，房子的价格自然也就上去了。

2.小区离马路越近越好。每个人都想让自己一出楼就看到宽敞的马路，走不了几步就能走到公交车站。如果下了楼，还要走很远的路才能到公交站，那么这样的房子，就算不上是好地段。

3.房子所在的小区附近有大商场、大超市或者重要的商业场所。只有靠近商业区的住宅房，才会一路往上升。



买房时需要规避哪七处设施的房子?

现实困惑

马先生家楼下以前是一家卖童装的服装店，后来服装店关门了，房主重新装修出租给了一家KTV。每天晚上马先生进出小区，都能看到一些打扮时尚的女子搀着喝得酩酊大醉的顾客，每次都让他觉得很尴尬。有一次他跟妻子和孩子又一起看到了这样的场面，马先生更是头皮发麻，回家之后就开始忙着要换个住处的事情。

要点解析
YAODIANJIEXI

很多购房者都希望自己能够住在一个优雅、健康的环境之中，如果房子周围的设施不够吉利或是混乱的话，就会给这个小区的房子大打折扣。那么，购房者在买房子的时候应该规避哪七处设施的房子呢?

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1.不要选择在养老院附近的房子。大多数主张买房子的都是年轻人，他们喜欢和新鲜或是朝气蓬勃的事物接触。而养老院里都是一些行动迟缓的老人，这样的环境务必会影响到人们的心情。所以买房子的时候，尽量避开为好。

2.不要跟殡仪馆做邻居，没有人愿意天天想到死人或是殡仪馆之类的事情。尤其是居住的房子，更不适合同殡仪馆做邻居。避开这样的地方，也就是避开了噩梦的缠绕。

3.不要住在工厂、工业区旁边。工厂对水、空气和土地都有不同程度的污染，住在工厂旁边的人会深受其害。而且也会有很大程度上的噪声影响，更是没有人愿意坐在阳台上一边晒着太阳一边欣赏着工厂烟囱里冒出来的大黑烟。

4.住在高架桥旁边交通方便，但是会很吵。但是很多人会认为，离高架桥近说明交通方便。但是高架桥更适合车辆通行，车辆越多，排放的废气就越多，空气污染得也就越严重。空气污染、噪声都是家居安宁的两大杀手。

5.不要跟加油站做邻居。在加油站旁边买房子，危险系数是很高的。如果加油站发生点火灾或者爆炸等事件，那么周围的住户就很危险了。还有一点是，加油站每天进出车辆太过频繁，噪声和废气物过多，也使家庭生活变得非常不安全。

6.不要跟特种行业店面做邻居。比如按摩院、酒吧、KTV、宾馆、汽车旅馆等。因为跟这些特种行业的店面做邻居，进出人口就会比较杂乱。对于居家生活来说也是非常不安全的，并且也会使孩子受到不好的影响。

7.不要住在垃圾场旁边。垃圾场会对房价有很大的影响，因为垃圾场会有大量的垃圾存放，有垃圾车每天驶进驶出，噪声就会很大。每天不但会很吵闹，还会有很大的异味。就算管理得再好，到了夏天，谁也不能保证没有异味散发出来。

专家支招

所以说，千万不要把房子买在那些不吉利或者让人不愉快的设施旁边。尤其是那些买房投资的人，更是要做多方面的考虑。因为这样的房子，不但自己住着不舒服，想要卖的话也不容易脱手。所以说，还是选择一些地段好，而且周围设施比较吉利或是健康的环境居住较好。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）
环境选择



环保住宅果真就是环保吗?

现实困惑

小新和张凯省吃俭用积攒了几年的钱，两人终于决定在市区附近买一套房子。没看多久，小新就看中了昌平区靠西的一套公寓房。无论是从户型、房间的采光度，还是周围的环境来看，小新都非常满意。但是一问到价格，小新就被吓了一大跳，因为相比之下，这套房子每平方米比同类的房子贵出了3000元。他们两人都觉得这个价钱太贵了，但是售楼员马上就说出贵的理由，因为这是一套“环保住宅”。说到这里，小新又停下了脚步，因为她早就听说过环保住宅这个名词，只是一直都没有接触过。经过售楼员的狂轰滥炸之后，两人终于同意签署购房协议。

没多久，两人就在大家羡慕的眼光之下搬进了环保新家，说他们提前进入了科技时代，可以享受到雨水回收系统和太阳能板带来的方便。可是一年之后，他们的科技时代就提前结束了。因为雨水回收系统和太阳能板经常出现故障，即使开发商多次对其进行维修，但还是改变不了它们常坏的命运。于是，小新有了一种上当的感觉。

要点解析
YAODIANJIEXI

从上述例子中我们可以看出，其实所谓的环保住宅不一定就能起到环保的功能，其实环保只是开发商的一种宣传噱头罢了。它的高价也只是在环保设施上面做足了文章，也是给高价找到了一个非常合理的理由。

当然，从环保角度考虑，这种环保住宅还是很受欢迎的。但是消费者对这种环保住宅没有太深入的了解，把它想象得过于神秘了，从而也就给了房地产商一个抬高价格的机会。不过这种环保住宅以后会越来越普及，所以它们不可能永远是房子中的宠儿，当这样的房子越来越多的时候，购房者手中的环保房就会出现缩水的可能性了。

专家支招

现在休闲住宅已经逐渐要退出历史的舞台了，取而代之的是新型的科技住宅，然而真正的科技住宅应是这样的才对：

1.有太阳能作为清洁能源。有一种阳台型的太阳能热水器，不仅美观而且很实用。小区内的路

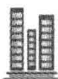
全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

灯也是太阳能灯，这样的话，就实现了人们所谓的低碳生活了。

2.最大限度地保温隔热。例如墙体、窗框、玻璃等。这样的话，在冬季里也可以保持室内适中的温度和湿度，从而减少能源的消耗。

3.实现水的科技节能。把生活中的废水和污水利用起来，对其进行二次利用，这也是为科技节能做了一定的贡献。

4.科技住宅的房结构体系也要发生一定的改变，户内的所有隔断全部打开，实现户内空间灵活分割的便捷空间。而且这样的房子在二次售出后还可以自由布局改造。



如何挑个有风景的房子?

现实困惑

小方和女友两个人对生活品质的要求都很高，尤其是在选择房子的问题上更是保持一致，他们想要住在一个风景秀丽的地方。现在的开发商都会打出风景的噱头来吸引购房者，但是到底是不是个有风景的地方呢？应如何挑选一个有风景的房子呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

对今天的购房者而言，房的概念绝不再仅限于四面墙和一个屋顶的范围了，他们把目光更多地投向了窗外，希望拥有一片花香鸟语、云淡风轻的恬静与悠然。

当前房地产销售中景观因素越来越为购房者所看中。所谓景观是指住房在家中目力所及的风景，“看得见风景的房子”往往更受欢迎，增值潜力更大。以目前的潮流来看，水在住宅区景观设计中的地位日益突出，已有专家提出了“亲水家园”的概念。水景不但有调节局部湿度的物理作用，更对舒缓精神压力、增加生活情趣，具有积极的心理价值。对购房者而言，如能把家安在绿水依依的楼盘之中，绝对是赏心悦目、怡神养性的乐事。如果不能在自然水域附近购房，也应考虑住宅区的规划中有水景的因素，找到适合自己的桃花源。

专家支招

现代人对绿化也越来越重视，没有像样绿化的小区，对居民来说几乎不可想象。但要注意的是，不要“贪”绿化物种有多名贵。这些绿化不是开发商免费送给业主的，最终还是由购房者埋单。而且，名贵物种很娇贵，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

它的管养成本很高。要么今后由业主来分摊这笔费用，要么最终枯死，成为小区煞风景处。真正好的绿化，不在于物种多名贵，关键在小区分布的均衡、树木生长和观赏的持久性，管养成本能低点那就更好了。



如何在风景与交通中权衡买房？

现实困惑

2009年3月份，在北京经营超市的麦先生想要开始投资房地产。一天他看中了一套靠河的三室一厅的房子，售楼员不停地告诉麦先生，靠河的楼盘景观好，而且站在楼上就可以看到灯火倒映的小河，整条河就像塞纳河畔一样迷人。麦先生被这个小区的美景打动了。而且麦先生心想，靠河的房子肯定会升值很快，因为人们不是常说“景观无价”吗!

于是麦先生很快就跟开发商签订了合同。麦先生出来后遇到几个从南方过来炒楼的温州人，温州人看见那地段后，都失望地摇摇头走了，因为这个地方的交通实在是太不方便了，从小区出来需要走半个多小时才能走到公交车站，而麦先生却还和很多人一样，美滋滋地躺在家里等着楼盘涨价。到2009年底的时候，楼市出现动荡，麦先生投资的房子不但没有涨，反倒每平米跌了1000多元！

要点解析 YAODIANJIEXI

投资房地产，景观的好坏已经成为投资人关注房产的重中之重。有经验的投资人都知道，一个房子如果拥有好的景观，就如同拥有了一个聚宝盆一样。俗话说得好“房子有价，景观无价”。一个好地段的房子再加上好景观，就如同在黄金上镶了一块美玉，其价格不但不菲，而且还有很大的升值空间。

麦先生买到手的房子虽然景观很棒，但是美中不足的就是地段实在是太差了。所以说，麦先生的房子根本就卖不出去，更何谈卖个好价钱，每个月不但要还高额的月供，而且原本是资产的房子现在却变成了负债。从麦先生身上我们应该学到，不管是买房投资还是买房自住，都不能被眼前所谓的“美景”吸引了，还要考虑到美景附近的交通问题，要考虑到现在的美景是否也代表了日后的美景，这些都是让房子升值的关键所在。

专家支招

告知购房者不能被售楼员口中和宣传单上的广告所蒙骗了——一套可以看见海的房子，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

这样的房子很可能就是离市区较远的偏远郊区，而且交通也是非常不便的。

所以说，景观无价的前提必须是好的地段，只有好的地段加上好的景观，才是真正无价的好房子。如果有些人向您推荐的是偏僻的房子，即使是视野再开阔，也还是闪人离开吧。

（三）配套设施选择



好的社区要包括哪六项基本要素？

现实困惑

马欢和老公刚刚买了一套房子，搬进去没多久就出现了很多问题。问题不是出在房子本身，而是这个小区的环境和居民素质都太差了，垃圾随处可见，一些基本设施都已经损坏也没人修理，而且小区的物业管理也很不到位。例如，当他们不在家的时候，快递送过来的一些物件，马欢想要寄存在物业那里等回来的时候再过来取，可是，当他们回来取东西的时候，快件却不见了，而物业更是理直气壮地说自己没有义务为他们看管东西。这使马欢更感到气愤，认为这个社区的品质实在是太差，很想马上换房。

要点解析
YAODIANJIEXI

现代人对生活的要求越来越高，而且加上现在工作的忙碌程度，更是需要有一个良好的社区为自己解决一些日常的生活琐事。那么，购房者应该如何选择一个良好的社区环境呢？

一个良好的社区，应该具备六个基本要素：好的建设、好的规模、好的距离、好的公共设施、好的停车场所、好的社区管理。而且六者是缺一不可的，如果其中有一个条件不足，那么这个社区也不能被称为是良好的社区，因为生活在这里的居民必定会在生活品质上得不到更优质的服务。

购房者之所以要选择建设好的社区，是因为没有好的建设，在日后的生活中就会陆续出现一些困扰或是纠纷之类的事情，生命及财产都得不到保障。好规模和好距离其实就是说社区的规模不大不小，距离也是不远不近的（指离地铁、公交站、学校、公园等交通干线不远不近的距离）。规模在100户以下的社区，邻里之间的关系也是较为紧密的，可以发挥一下大家的互助性，而且居住的品质也较佳。好的公共设施需要包括停

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

车场、公共空间或者一些设有SPA馆、游泳馆之类的娱乐设施，这可以为小区的居民提供更便利的条件。再者，小区的停车位必须够用，而且停车场的出入口更应安装好信号灯，与马路之间还要有缓冲区。

除了上述的五个条件外，一个好的社区还不能缺少好的管理。由多家住户共同选举出来的管理委员会可以为广大居民提供更好的管理服务。再由管理委员会委托专业的保安公司派送保安人员为该小区服务等一系列的管理措施。

专家支招

好的社区至少应具备以下六个条件，才能称得上是良好的社区环境。即好建设、好规模、好距离、好公设、好停车、好管理。

购房者必须仔细审视每一个条件，才能够让自己及家人在一个良好的社区环境中居住，而且其中良好的社区管理是基本的核心。另外，良好的社区还是需要广大的社区住户共同保持的。



怎样了解楼房附近的生活服务设施？

现实困惑

刘先生和妻子一直都在寻找一处生活服务设施较为完善的房子。看过多家楼盘之后，他们终于决定在昌平区购买一套据售楼人员介绍的设施较为完备的期房。在签约前，售楼处的人员向他们全力介绍了该小区的服务设施是应有尽有的，如银行储蓄、邮政电信、医院以及大小型超市都将是一应俱全的，而且中小学校和幼儿园也会相应建成，小区前设有便利的公交车站等便于居民生活的服务设施，可谓是应有尽有。于是二人便被这诱人的服务设施所吸引，爽快地签订了购买合同。

一年后，刘先生一家搬进了新居，可是并没有像开发商说的那样“一切设施应有尽有”不但医院离得远，就连公交站也需要走15分钟才能到，而且小区里也没有设置ATM机等方便居民生活的必备服务设施。这使刘先生感到非常气愤，有种被骗的感觉。

要点解析
YAODIANJIEXI

生活服务设施从自身的规模和服务范围来看，一般可以分为市级、居住区级和小区级三级，个别特大城市还拥有国家级商业中心。从功能上分，生活服

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

务设施可分为两大类：商业服务业设施和文教体卫设施。

商业服务业设施。主要包括市级大型综合性及专业性购物中心、居住区及小区级百货商场、超级市场、副食商场、菜市场、粮油商店、饭店、银行储蓄、邮政电信以及服装加工、家电修理、理发、洗染、照相等小型服务门店。

以上有些设施是需要在开发建设之初就落实、建设出来的，有些设施则是随着居住人口的增加而自然形成的。在一些新建的居住区中，经常存在一种在规划中含有各类设施，而在实际生活中却因规模小、人口少没有建设或无法开业经营的情况。对于那些暂缺并严重影响生活的商业服务业设施，应该在近期内逐步得到完善才行。

文教体卫设施。主要包括中学、小学、幼儿园、托儿所、图书馆、书店、剧场、电影院、文化馆、运动场、体育场馆、卫生站、诊所、药店、医院、保健站及养老院、福利院等，其中大家最关心的是中小学、幼儿园、体育活动场所及医院设施。

这些设施占地规模大、投资额较高，而且可经营性较差，一些设施需要在小区规划中确定并由政府指定开发商或有关部门出资建设，若规划中没有或没有建设，且近期能否建设尚未落实，那么在几年内享受上述设施服务的可能性较小。

尤其是对教育和卫生设施的考察，还要特别重视其服务和管理水平，其质量和对外声誉以及知名度都对其房地产价格有较大的影响。凡是房地产市场比较发达的国家或城市都有一个共同的特点，那就是在其他条件相同或相近的情况下，教育水平高、知名度大的中小学附近，房地产价格都会高出其他地区30%～50%，其原因就在于能较便捷地享受高水平的教育。

专家支招

1.可先到想要购买房子的地段做个全面细致的实地考察，了解这里的服务设施和管理水平。

2.向亲戚朋友打听小区的商业服务业设施和文教体卫设施，以便有一个整体的了解。



买了小区的房子，孩子就一定能上本区的学校吗？

现实困惑

刘女士家住北京郊区，有一套一百多平方米的住房。2010年7月份，为了孩子从小能够接受很好的教育，她和丈夫把房子卖了，在北京市海淀区买了一套六十多平方米的二手房。2010年9月份学

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

校开学后，当刘女士带着孩子去办理入学手续时，却被告知她的孩子不能就读该区的学校。原来，原住户的户口没有迁出，导致刘女士的孩子不能落户，也就导致孩子无法上学。那么，买了小区的房子，孩子还不一定能上本区的学校吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

据有关统计资料显示：2010年，北京买二手房的消费者当中，为了买房落户者占到总需求的14.6%，其中为了孩子上学落户口的占到67.3%。但很多人在购买二手房时，并没有注意到里面的户口问题，因此产生了不少纠纷。按照一般交易习惯，买方应当要求卖方在过户或交房前将户口迁出，以避免孩子因没法落户而不能入学。

另外，北京海淀区有关中小学规定，原来的户口已占用入学指标，即使购买二手房落户，也不能进入该区中小学上学。

专家支招

1.购买小区的房子，一定要确保原户主的户口迁出，避免因落户问题导致孩子无法入学。

2.咨询当地学校有关入学政策，确定在落户即可入学的情况下再着手购房。



什么样的人适合在医院附近买房？

现实困惑

小楠一直都想在北京市区买一套房子，挑来挑去，小楠看中了一套两室一厅的房子，产权为70年。因为是现房，小楠实地看了两回，觉得房子挺不错的，于是就跟售楼员签了合同，付了首付，剩下的向银行贷款便把房子买了下来。

一个半月后房子装修好了，小楠带着父母住了进来。住了没多久，小楠发现旁边楼里开了一家小型医院。由于医院收费低廉，而且经常有义诊活动，所以前来就诊的病人也是越来越多。小楠觉得这样也挺好的，因为自己的父母看病也方便了很多。但是日子久了，就有了很多烦恼，因为小楠无论是到超市还是餐馆，都能遇到在医院里住院的病人，而且在小区里活动的时候，他也会遇到一些散步的患者。就这样，原本清静幽雅的小区环境现在变成了医院患者的休闲区，这实在让小楠感到不舒服，于是他便开始考虑搬家的事了。

要点解析
YAODIANJIEXI

对于任何一个购房者来说，都不会愿意选择小楠这样的生活环境，这样的环境不但会使人有精神上的压力，更是

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

存在很严重的卫生安全隐患。

但并不是所有的人都不愿意住在医院附近，也有一些人是比较适合住在那里的，那么哪些人比较适合在医院附近买房子呢？很简单，在医院工作的工作人员是最需要在医院附近买房子的，这样上下班会比较方便，还有一些需要特殊医疗服务的老人或者病人。但是这样的人还是占少数的，他们属于部分特殊人群。

不过，从各种角度来看，医院旁边的住宅房升值的潜力和空间还是很小的，尤其是从增值保值的方面来说，更是属于比较弱的那种类型的房源。所以要想住得舒适，跟医院保持一定的距离还是非常有必要的。

专家支招

要想让自己或是家人看病方便的话，最好还是拥有一个医生朋友，但不一定要和医院做邻居。

（四）交通选择



怎样判断该处楼盘的交通状况？

现实困惑

张强近几年已经成为一个名副其实的炒房人，他炒房从来都是挑那些最有价值的楼盘进行投资。从2004年起，他已经在北京、上海、广州等一线城市投资了十几套房子和八套商铺。到了2010年，张强已经挣了三千多万了，很多人都很羡慕张强的暴富，但是却不知道他有怎样的炒房秘诀。

要点解析
YAODIANJIEXI

从楼盘中发现精品并不是一件容易的事情，其中包含多方面的因素，然而交通条件已经日益成为一个楼盘价值的决定性因素。因为消费者买房子，现在考虑最多的问题就是出行或是上班是否方便。而且事实一再证明，位置的远近已经不再是一个空间概念，更主要的是一个与交通条件相联系的时间概念。对于拟定位置的交通条件的考察，需要从以下几方面入手：

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1.道路设施。包括道路的种类、密度和等级。对于城市内的街道，需详细了解道路宽度、路面状况、主路与辅路、支线的连接方式，从一处到另一处可选择的道路有多少种。最终归结为道路通过能力、设计的通行速度、实际运行速度及运行的安全状况。

2.公共交通。包括公共汽车、地铁等公共交通的线路，与市内各主要区域联系的广泛程度，公共交通工具运行起点时间、间隔时间、运行速度、票价，从房子所在地到公共交通站点的距离，使用出租车的方便程度。

3.交通便利度。包括经常经过的路段内路网通畅程度，是否经常堵车；私人交通及公共交通到达城市主要地点，如到机场、火车站、大型商场等是否便利。

4.交通管制。包括行车路线、方向、时间、速度限制及车辆种类限制。拥有私家车的购房者，在城区内购房就应对比自己的情况，认真加以研究。此外，是否有固定的停车场地，如果没有的话，是否可以随时停车，这些都是应该考虑在内的事情。

专家支招

道路建设、交通管制、公共交通等情况都是检验一个楼盘的交通情况的关键所在。只要认真对其进行研究，就会发现最适合也是最好的房源了。



在远离单位的地方买房有哪些利弊?

现实困惑

江先生在北京工作了十几年，现在终于在北京的郊区买了一套二居室的房子。江先生兴致勃勃地去收楼时，看着各方面都不错的新房，心里美滋滋的，觉得自己终于也成为北京人了。当他掏出手机想给家里人报个喜时，只听“叮咚”一声，收到一条短信，上面写着：河北移动欢迎您!把江先生弄得一头雾水。当他开车往回走时，不一会儿又收到了一条“北京移动欢迎您”的短信。就这样，江先生自从住进了新家之后，每天便会收到河北和北京各一条欢迎他的短信。真是把江先生弄得哭笑不得。

要点解析
YAODIANJIEXI

每个在北京工作的人都想在北京能够拥有自己的房子，但是现在北京的房价实在是高得惊人，一个普通的打工仔要想在这里拥有自己的一席之地真不是一件容易的事情。

现在人们又多了一个选择的余地，那就是到北京的周边去买房子，例如河北三河的燕郊便是一个非常适合北京白领购房的地段。这里距离天安门30公里，距首都机场25公里，而且每5~10分钟便有一趟发往北京的公交车，可以说

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

是一个交通便利的地方。这里有90%的人都是在北京上班的，已经形成了一类每天吃住在河北，上班在北京的固定人群。

由于这里的交通越来越便利，人们开始转换原来固有（北京买房）的观念，开始用时间换空间，节省出更多的钱来做其他的事情。试想一下，在北京通州区购买一套三室一厅的房子，按100平方米计算，价格是8800元/平方米，大概需要88万元。而同样一套100平方米的房子，在河北却只是需要5000元/平方米，这样算下来就可以节省出38万元。而节省出的这38万元，还可以做很多事情，例如买车或是投资理财，何乐而不为呢？

有些人认为不应该把时间都浪费在交通上，在这样的地方买房子，上下班肯定会很不方便。可是转念想一下，现在河北到北京的高速公路越来越宽了，开车还是非常方便的。而且换个角度想一下，如果那点儿钱在北京买房子的话，恐怕日后你也只有每天挤公交车的份儿了。

专家支招

吃住在河北，上班在北京，以时间换空间的实施理念还是非常可行的。而且这种理念不仅仅在北京适宜，每个城市都是一样的。



为什么要在都市区的第二圈买房？

现实困惑

周云是一个普通的上班族，她和丈夫结婚后在双方家长的帮助下在市里较为繁华的地段买了一套房子。家长帮忙付过首付之后，剩下的就需要他们二人来承担每个月的高额还贷事宜了。半年过去了，他们两个人成为了名副其实的房奴，每个月的还贷给他们造成了很大的压力。此时他们才后悔为什么不在市郊买一套更符合自己经济实力的房子了。

要点解析
YAODIANJIEXI

市中心的房价永远都是居高不下的黄金地段，一般的购房者在这里买房子也就是在给自己寻找压力的源头。而在城市的第二圈买房子，却可以兼顾交通便利和生活品质的高度统一，而且也不会被高额的房价所压垮。那么，城市的第二圈指的是什么呢？

对于普通的购房者来说，大多只会选择在市区与市郊买房子，但是每个购房者所考虑的因素都是不同的，如果以生活品质为出发点，市郊还是好过市区的。不过不同年龄、不同经济能力的购

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房者，还是有着不同的购房计划的。

众所周知，市区是政治、商业、人文活动的中心，在市区购买房子有很多优点，比如上班交通时间较短，购物、娱乐都非常方便，而且房子也很保值，但是不足之处也是有的，比如不够安静，高额的房价更是让许多人无法承受。

而在市郊购买房子，好处则是很多的，房价较为便宜，而且生活品质较好，缺点则是房子不容易保值。如果购房者在市区上班，交通时间较长的话，还是交通时间在半小时之内的区域为优先考虑地段。

专家支招

无论是在交通上，还是在生活品质上，对于一般的购房者来说，在都市的第二圈购买房子，都是有百利而无一害的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第四章 谈价砍价：花最少的钱买到最合适的房子



要想知道开发商对商品房的报价是否合理，或是报价内包含了哪些内容，首先就要了解商品房的房价构成，即构成商品房价格的各项成本费用、税利因素以及当时的社会标准。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）
房价影响因素



房价的费用构成有哪些?

现实困惑

张娜一直都在困惑一件事情，那就是为什么现在的房子会这样的昂贵?她不知道所谓的房价是由哪些费用构成的，同样，这也是一直都困扰着将要成为购房一族的难题。

要点解析
YAODIANJIEXI

要想知道开发商对商品房的报价是否合理，或是报价内包含了哪些内容，首先就要了解商品房的房价构成，即构成商品房价格的各项成本费用、税利因素以及当时的社会标准。

1.土地成本。

主要包括：征地费或拆迁补偿费或土地转让费，即根据土地的不同来源向原土地所有者、使用者支付的地价。

征地、拆迁或转让过程中，向国家、政府、有关部门支付的有关税费，如耕地占用税、菜田基金、防洪费、征地事务管理费、拆迁服务费、不动产评估费、出让业务费等。向政府支付的地价款，有时指土地出让金，有时指包括土地出让金在内的“地价”。

基础设施建设费，即建设用地红线内及政府部门要求开发商承担的红线外一定范围内自来水、雨污水、煤气、热力、供电、电信等管线工程，以及道路、绿化、环卫、照明设施等工程的费用，一般称为“三通一平”或“七通一平”工程费用。

2.建安工程费及相关税费。

主要包括：房屋建安工程费，即由开发商向施工单位的地建工程、设备安装二期工程装修费用。

相关税费，即在房屋建设中按建安规模向有关部门支付的税费，如公共配套设施费、绿化费、管理费、用电权费、电贴费、投资方向调节税，有时还包括大市政费和“四源” 费，税费种类有几十种之多。

3.装修费。

这项费用是指在粗装修以外，开发商对商品房按预订标准进行装修所支付的费用。

4.开发商支付的交易税费。

主要包括：两税一费，即房地产转让（包括商品房销售）支付的营业税、城市维护建设税、教育费附加。

土地增值费，在转让房地产获取了增值时支付。

印花税，按买卖合同金额的一定比例支付。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房屋买卖手续费，卖方应支付全部手续费的一半。

房屋销售费用，包括代理费、广告宣传费、管理费、销售人员提成奖励费用等。

5.利息和利润。

主要包括：利息。利用金融机构贷款进行前期所必须支付的利息，或按上述标准计算的应当向资金所有者支付的利息。

利润。土地开发房屋建设及销售各环节应获取的合法利润，一般以当时的行业平均年投资利润或项目利润计算。正常的房价是由上述各项成本、费用、利润之和构成的。

专家支招

在买房子之前，购房者需对开发商的报价有一个清楚的认识，包括上面说到的各项内容，开发商不应该在房价之外收取上述任何一种费用，除非在报价时有特别说明。



为什么现在的房价居高不下？

现实困惑

李先生是一家银行的职员，别看他一直都是从事银行工作的，但是由于是文科出身，一直以来对投资理财都没有什么概念。但是最近李先生看现在正是买房子的高峰期，于是便近朱者赤，也开始打算把夫妻双方的公积金提取出来买套房子，并遵循经济学的原则，让自己的“死钱”都变成“活钱”。经过计算，李先生把置业目标锁定在总价80万元左右的地铁沿线物业，但是跑了几个月，还是没有找到合乎自己心意的房子，要不然就是超出了自己的预算。李先生感慨地说道：“这年头，拿着80万元买房还这么难！市区里的房子买不起，而郊区的房子又太偏。”

要点解析
YAODIANJIEXI

中国房价居高不下存在很多种因素，下面就宏观与微观两个重点因素进行解析。

1.宏观因素。

成本因素。城市地价的平均水平、建安成本、资金成本（利息）、税费额度等决定一个城市房价的平均绝对水平。

供求关系。供不应求时，拉动成本上涨，利润水平也会增加，房价上扬；供过于求时，地价下滑，税费、资金成本也会下降，利润空间被压至最小，房价下跌，跌至成本价最低利润水平。

城市建设、经济发展水平，这是成本因素及供求关系的衍生因素。城市

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

建设经济发展水平提高，会加大建房成本，增加供给和需求，特别是增加需求的总量和购买力，促使房价上涨。

人地关系。人地关系即城市建成区或规划区人口与土地在数量上的对比关系，特别指现实或潜在可用于商品房建设的用地面积与有住户需求的人口数量之间的关系。人多地少，则存在现实的或潜在的供不应求的局面，会使土地变得更珍贵。土地多，土地供给弹性大，地价就不会太高，房价也会便宜些。

变化趋势。上述各项因素的未来变化趋势，影响开发商的定价水平和购房者购房时机的选择。当某种决定房价上涨或下跌的因素为大多数开发商、购房者公认的时候，就会对现在的房地产价格水平产生影响。

2.微观因素。

成本因素。城市各处房价的差异，在很大程度上是源于成本差异。很多因素也都直接或间接地影响建房成本，进而影响房价，如位置差异导致地价差异，进而导致房价更大的差异；设计、装修标准不同，建安费及装修费就不同，房价自然也会有相应的差别。

地段是影响城市内部房地产价格水平的最重要因素，大家公认的好地段、好环境，往往也是城市建设投资、环境投资长期积累的结果，土地成本自然居高不下，加之购房者对好地段需求热情高，开发商就有机会提高利润水平，由此导致好地段房价高出差地段房价几倍乃至十几倍。

规划设计水平与装修标准。小区规划与建筑档次提高了，可得到更多购房者的青睐，提高档次需要以增加投资为基础，自然会使房价提高。

住宅平面格局。内部功能设置、面积分配都会直接影响到房价。卧室、客厅、厨、卫等功能如果按购房者要求，设置齐全、合理，面积分配适当，购房者在价格上就可宽容一些，开发商则有机会提高价格。在以建筑面积计价时，住宅套内有效使用面积大，分摊的公用面积少，即使开发商适当提高房价，购房者也会乐意接受。

这些便是房价居高不下的几大因素。

专家支招

不同的房屋消费者应该有不同的房屋需求考虑，大多数购房者更加注重的是自己的居住需求和负担能力，选择自己能力范围之内的房源才是最明智的选择。



如何把握房价的走势?

现实困惑

徐先生一家在海淀区看中了一个刚开盘的楼房。徐先生是一名公务员，家

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

就住在海淀区，所以他一直都不愿意到其他区域去居住。从半年前开始，徐先生一家就已经开始找房子了。他们一点儿都不着急，也像其他购买者一样，想观望一下新政下北京的房子是否会有降价的趋势。

徐先生一家先是在二手市场里寻找适合的房子，曾经看上的两套房子都是因为价格过高而最后放弃了。所以转到了刚才提到的一个新开盘小区，在这里，徐先生没有再犹豫，很快就登记了一大一小两套房子。开盘当天签约后徐先生说道："本来还想再等等的，谁知越等楼价就越升，不能再等了，这房子还是越早买越好。"

那么，到底要怎样才能掌握好楼市的价格呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

楼价的涨跌需要看走势。选择房地产商品，首先看的是地段，接下来就是看楼价，每个人都想买到地段好、价格低的楼盘。还有很多人都是持观望态度，盼望楼价能够大幅度下跌后再入市。然而判断一个楼盘的走势，主要还需看以下几方面：

一是楼盘的供应量。假如仅是几十套起一百套止的楼房，则减价机会不太大。如果是几百套起上千套止，甚至几千套止，则没有减价似乎不合潮流。

二是看楼盘的价位。如果价位仅比同区相同质量的楼盘高10%左右，则估计减价空间有限或者持平，但价位如果偏高达20%以上的话，则大有再减价的可能。

三是看市场价格总体走势。楼市行情也是随行就市的。

四是看国家政府对房地产的新政策和新法规。

五是看房地产开发的力度、数量和产品的综合品质。

六是看城建规划以及交通、环境的改观等。

专家支招

买房对于家庭来说是一项很大的开支，对于工薪阶层更是如此。因此，在买房问题上尤其是在价格上不妨多看看、多想想、多分析、多比较，总之要量力而行。经济条件好的则另当别论，因为投资房产也是一种保值、超值的投资理念和理财方式。



房价中的价外因素都有哪些？

现实困惑

迟小姐在某市刚刚购买了一套商品房，但是在房屋交易过程中和交易完

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

成之后，被告知还要缴纳其他的一些税费。这让她感到很意外，不知道在购房过程中房价中的价外因素还有哪些？

要点解析 YAODIANJIEXI

房屋买卖不同于一般商品买卖，在房屋交易过程中、交易后及使用过程中购房者要经常向政府及有关单位支付名目繁多的税费，这些税费有的与房价一样，只需计算一次，有的一次或几次付清，有的则要按月、按季、按年支付。

在计算房价过程中，要把价外各项费用一并计算，作为购房及使用商品房的总支出。有些价外费用，因买卖情况、房屋坐落、档次而有较大差别，有些税费种类、标准也随着政策、法律及时间变化而进行调整，购房者对此应特别注意。

1.咨询代理费与法律服务费。有的购房者聘请专业单位、专业人员为其寻找房源、洽谈价格、审查手续、代办买卖、过户手续，为此要支付代理费、代办费、信息费等咨询服务费。

受开发商委托的公共开支商所收取的代理费一般由开发商支付，包含在记价中，但也有的代理商或中介服务机构向购房者收取代理费或中介服务费。

在商品房购销活动中，如有律师事务所、公证处介入，有些还需要购房者支付律师费、公证费。

2.购房者支付的交易税费。在签订购房合同的房屋买卖立契、过户、登记过程中，购房者还需向政府有关部门支付一系列税费，主要名目有：契税、印花税、房屋买卖手续费、房屋产权登记测绘费、房产证工本费。

3.入住费用。指购房者在购房后的入住过程中所支出的各项费用，如入住手续费、住户自行装修的装修费、装修房屋垃圾外运费、维修基金等。

4.物业管理费。入住后，购房者就要接受物业管理公司的管理和服务，为此要向物业管理公司支付费用，主要名目包括：保洁费、保安费、统收服务费、存车费、电梯费、高压水泵费、有线电视费、宽带费、垃圾外运费、清淘费、管理费、公共设施维修费及供暖费等。

专家支招

买房之前一定要弄清楚自己所要缴纳的费用，因为有些价外费用会随着房屋档次或买卖情况随着政策的变化而发生变化，所以要特别注意上述所交代的那些费用，咨询代理费与法律服务费、购房者支付的交易税费、入住费用、物业管理费。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（二）新房砍价策略



看楼书要注意哪些细节？

现实困惑

今年年初，张杰想要购买一套房子，于是他到某地产中介去了解购房信息，该中介公司根据张杰的购房意愿，向他介绍了位于罗湘区的一套房子。并向张杰提供了该小区的相关资料，楼书上用尽了华丽的语言和精美的图片，一时间使张杰对这套房子充满了憧憬，很快就签订了购房合同。

但是后来在入住的时候，张杰却发现了很多问题，比如不同房间的布局和门的朝向设计得根本不合理，而且动静也没有分开……这给日常生活带来了诸多不便。

所以说，在购买房子前，一定要对楼书上的介绍做一个全面的了解。

要点解析
YAODIANJIEXI

要知道，楼书主要是针对购房人宣传用的，其重要性是不言而喻的。而且现在的开发商们对楼书更是精心策划制作，内容极为详尽，语言华丽且图文并茂。其中不乏很多噱头，以便吸引购房者的眼球。如果购房人能够看懂楼书的话，基本上就可以对心目中的目标有一个大概的了解了。

楼书中包括的内容较多，但是最主要的有三方面内容：即楼盘概况（如土地面积、小区整体布局、容积率、绿化率、物业座数、开发商和设计施工单位等）、位置交通（包括楼盘所处位置和变通状况）、户型介绍（户型图和户型特质描述）。

1.看图画。原本楼书的图例可以使购房者很直观地了解楼盘的相关信息，但是现在那些经过美化的楼盘效果图，不合比例的交通位置图都是不足信的。购房人一定不要被精美的效果图所迷惑，重要的是数据。

2.看文字。购房人一定要对楼书上的文字看仔细、看明白、记清楚，如预售许可证号、起价、容积率、绿化率、承诺的交房日期和配套设施等。购房者可以通过文字初步判断楼盘是否正规、开发商的实力如何等，而且也可以打售楼电话或上网进行核实。

3.看户型。看房子的规划、位置和整体布局。规划设计理念体现了楼盘的定位，购房者可以从中判断是否符合自己的经济实力、身份和品位。小区的整体布局和位置确定是否合理，如绿化景观如何设置、楼间距是否影响采光、是

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

否坐北朝南、内外道路进出小区是否便利等。

还要看户型结构和平面尺寸。楼书中的户型将厨房、卧室和客厅等位置、尺寸及朝向划分标注得一目了然。购房者一是要注意是不是按比例绘制的，否则很容易造成误导；二是要注意不同房间的布局和门的朝向是否合理、是否动静分开和有无玄关设计等。

4.看细微处。就是图中没注明的空间、位置和凹凸处等，如隐藏的管道、柱脚和悬梁等。

专家支招

看楼书，知晓哪些房子不能买卖。

根据国家规定，下列情况中的房屋买卖将受到限制：

一是违法或违章建筑；

二是房屋使用权不能买卖、房屋产权有纠纷或产权未明确时，也不能买卖；

三是未经合法程序批准销售的房屋；

四是著名建筑物或文物古迹等限制流通的房屋；

五是由于国家建设需要，已确定为拆迁范围内的房屋，禁止买卖。



怎样才能发现楼盘广告的猫腻？

现实困惑

王莹和丈夫一直都想要购买一套硬件设施和周边环境较好的房子。奔走了好久，终于被一家房产公司的广告打动了。该开发商号称自己的楼盘是豪华精装修的，每平方米都是按照豪华标准计算的，而且大肆宣传公共设施的完善便利。王莹就冲着“豪华”两个字购买了该处的房子。可是一交房，问题马上就出现了，马桶、水管、吊橱质量都很一般。而且原本说好的公园、学校、超市等公共配套设施没有兑现，真是哑巴吃黄连，有苦口难言。

要点解析
YAODIANJIEXI

购房者常常会在眼花缭乱的房产广告中迷失方向。要知道，开发商之所以会精心设计自己的售楼广告，他们的目的不仅仅是卖房子，而且是要卖出高价。所以这个时候，购房者更应该从这些虚实交加的广告中找出自己所要知道的相关事宜，以避免日后不必要的麻烦。

那么，我们如何鉴别楼盘广告的虚实呢？

首先，不实广告主要表现在如下几个方面：

一是低价吸引。为吸引购房人，开

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

发商往往在广告中标注低于实际销售的价格或楼层、朝向不好的房屋。

二是位置交通。开发商通常将位置不好的、偏远的楼盘，采用简单的区位图示意，只提到达市中心只需多少时间，却不提交通工具是否便利。引导购房者产生很近很好的错觉。

三是产权含糊。为了回避无法办理权属登记的楼盘，一些开发商对其产权属性避而不谈或者含糊其辞，这往往也是购房者所忽略的。

四是面积不明。由于购房者对于建筑面积和使用面积的界定，以及公用面积的分摊方面了解得不太多。所以有些开发商在广告中不说明是建筑面积还是使用面积，使用含糊概念，使购房人误以为其所购面积为使用面积。

五是配套设施。为了销售楼盘，开发商在广告中，在关系到购房人日后生活质量的公共配套设施方面，将不能马上实现或不能实现的，都进行了大肆的宣传，以吸引购房者前来。

其次，如何鉴别广告虚实。

一是正规的楼盘广告中应包括：楼盘的名称、具体地点、竣工交付时间等。预售房应有《房地产开发企业资质证书》证号、《房地产预售许可证》证号。现售房应有《房地产开发企业资质证书》证号、《房地产证》证号。

二是楼盘的外观、户型图、面积、价格等。开发商通常都会使用电脑绘制的效果图，或配置一些虚拟的“实景照片”，而对价格未标注以何种面积计算。

再者，对物业配套设施情况及周边环境的描述会做一个比较细致的介绍。如物业的卫浴设施、装饰装修材料、电梯等（牌号、型号、规格应具体写明），以及社区周边的学校、医疗、购物设施等，大多用描述类词语形容。

最后，是开发商、代理商、设计施工单位或物业管理公司名称，以及销售电话、联系方式等。另外，按规定广告中不得含有迷信内容或返本销售、售后包租和回报承诺等。

专家支招

鉴别广告虚实的关键就在于看其合法性，即销售与资质的证号。如果项目不合法，其他方面都是没用的。所以说购房者在看楼盘广告的时候，一是要自己擦亮眼睛，多看不足。二是在签订合同时，要白纸黑字写明，一旦发现没有达到合同中的一条，就要运用法律武器，维护自己的合法权益。如果不写入合同，只能吃哑巴亏。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



与售楼员交流为何要做到一看、二问、三倾听？

现实困惑

今年3月16日，小韩与同事结伴看房，小韩看中了康华路某楼盘一套70平方米的房子。这时，一位姓赵的售楼小姐热情地接待了他们，并给他们做了预算，问他们是要两成还是三成首期？小韩的同事明确表示要两成首期，并且要公积金贷款后，售楼小姐表示没有问题。同事以为一切都很顺利，并且多次向售楼小姐确认，每次都得到了肯定的答复。但是没有想到的是，在他交了定金后才被告知是三成首期才能用公积金贷款，而且只能贷款20万元，最长贷20年。三成首期大大超出了同事的预算，如果转为商业贷款，每月就要多出几百元的月供，这样会影响到他的正常生活支出。而且在多次交涉未果后，售楼处的赵小姐开始以繁忙为由推脱，后来索性就不听电话了。小韩现在看着同事每天愁眉苦脸、长吁短叹的样子，真的为售楼小姐以这样卑劣的手段欺骗购房者而感到气愤，可是又能怎么办呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

如果购房者已经选定了自己看中的楼盘，面对热情如火的售楼员还是要保持清醒的头脑，以免他们再为你灌入“迷魂汤”。因为这些售楼员都是经过专业培训，并具备一定的房地产专业知识的人，深谙扬长避短之道，知道自己楼盘的缺陷和不足，对这些经常是一笔带过的，因此在与售楼员交涉时务必要做到一看、二问、三倾听。

1.看环境、看执照、看五证、看沙盘、看销控。

购房者可以从售楼处的环境布置和氛围看出开发商或代理公司是否是正规的，还有其实力强弱等情况。再有就是看开发商的营业执照和企业资质以及“五证”、“两书”，由此可以发现开发商的合法性、信誉度和市场业绩。看沙盘是对小区的整体布局、周边规划、交通情况和各方面配套做一个全面了解。同时，可以从售楼处现场的户型模型中，更直观地看到整体布局和朝向，这要比看楼书要直观许多。

该楼盘的“销控单”，即销售进度信息表。不过有些开发商“精心”设计一些虚假的销控单，销控单上常常是红旗一片。

2.问价格、问面积、问入住、问配套、问广告。

购房人最常问的问题应该就是房子的价格了，但是在问价格时，一定要问清是均价还是起价，还有楼层、户型差价是多少。同时还要问是按照建筑面积销售，还是按套内建筑面积销售，以及公摊面积如何计算，其次要看房屋的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

开间、进深、层高和净高等。再有就是要问入住时间和入住条件及配套设施怎样。最后一定要问楼盘广告中宣传的问题是否会落实。

3.听介绍、听同伴、听旁人。

在售楼处，一定要仔细倾听售楼员的每一句话，并且分析他的目的和话外音。因为只有听清了才能问明白；只有听懂了才能问得准确并理解其弦外音。如果有同伴在，一定要听听同伴的建议和想法。也要注意倾听其他在场购房人的询问以及售楼员的回答。

专家支招

当你走进售楼处，如果看到里面热火朝天，千万不要急躁，要仔细掂量一下，到底有多少人是真心实意想要买房子的。更要警惕售楼员的糖衣炮弹，切记，看房的人越多，自己越要保持冷静的头脑。



售房者有哪些“陷阱”？

现实困惑

小芳大学毕业五年，和男朋友想买套房子准备年底结婚。两人省吃俭用攒了一笔钱，可真到想买房子的时候又开始犹豫起来，电视报纸上都说现在卖房的陷阱太多，把买房人骗得团团转，所以有些不敢前进了。

要点解析
YAODIANJIEXI

购房人在签下购房合同后，有时会发生纠纷或是投诉事件，他们往往强调销售人员承诺过的条件并没有兑现，而且有些销售人员为了达到自己的促销目的而信口开河许下许多根本就不可能兑现的承诺或优惠条件。当然，“一个巴掌拍不响”，购房者之所以会陷入陷阱，也和他们本人在购房谈判中的判断失误或为了一点儿小利而被销售人员牵着鼻子有关。

下面就是一些销售人员常用的策略手段：

1.“不知道”策略。销售人员在遇到有备而来的购房者时常用此法。在谈判过程中面对比较棘手或想正面回避的问题，常以“不知道”、“不太懂”、“不了解”等词来加以回避，使对方的问题没法再深入下去，以此减少对手的防御。

2.事前行销。销售人员常利用房屋定价先低后高的规律，在计划涨价前先告诉客户，房子马上要涨价了，再不决定可就错失良机了。如此一来给买方造成心理压力，使购房者不好意思再开口压价，甚至急忙买下自己并不太满意的房子。

3.“合理化”拒绝。在买卖未成交前，如果买主要求降价或提出其他额外优惠条件时，售楼员常常会做出无奈的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

表情并列举出一堆不能降价的理由。这些理由听起来都很合理。其实，售楼员所说的价钱表面上看起来已经是底价了，而事实上，他们心中还是有另外一个价钱的，如果购房者能够攻破这个价格，就会有一些不菲优惠政策在那里等着你。

4. "面子"策略。在购房谈判中，销售人员会努力迎合顾客的心理，对顾客一知半解的房地产知识予以称赞，于是顾客在虚荣心得到极大满足后，就会忽略对房屋的一些重要细节和问题上的考察而签下日后有可能会后悔的合同。

5. "低价"策略。一般来说，房屋销售价都是从低走高，开发商不到万不得已的时候，是不会主动降价的。如果开发公司主动调低房屋的售价，这其中也许就有"猫腻"了。如某开发公司在售房时称因房地产市场不景气，为周转资金，成本价出售积压房，并承诺后续配套设施很快完成，等消费者入住时才发现，此房不仅质量极差，而且水、电、气等附属设施也都未配套齐全。至此消费者发觉上当要求退房时，开发公司却不予理睬。

6. "拍卖"策略。我们在房屋销售处有时会看到这样的场面：在买卖洽谈过程中，营销人员的手机不时响起，而对话内容一定与这栋房子有关。谈话时间不长，可句句都是"重点"，这边营销的几个电话已经使得那边买主心绪不宁了，急于敲定这桩买卖。而此时销售员便顺水推舟收下定金，一桩买卖大功告成。

专家支招

购房者在购房之前万不可被销售人员的那些糖衣炮弹所打动，更不可为一时的蝇头小利和口头承诺陷入他们精心设计的陷阱之中。



与开发商谈判前的准备有哪些？

现实困惑

王杰趁着放假看了几处家人挑好的楼盘，表面上，这些房子的价格并没有明显的降低，但是销售人员却是非常热情，王杰觉得自己应该还是有机可乘，可以让对方再优惠一些。于是便向售楼员表示了自己购房的诚意，一番讨价还价之后，王杰还是没有得到自己预期的优惠价格。然而，王杰的同事却在另一个小区很轻松地在原来九八折的基础上，又降低了8000元，也就是说相当于获得了九六折的优惠价格。这使王杰感到很困惑，不知道他的同事使用了怎样的"手段"能够使开发商开出这样优惠的条件。

要点解析
YAODIANJIEXI

其实购房者在选定目标后，就进入

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

了和售楼员的谈判阶段，也就是一个讨价还价的过程。但是要如何最大限度地获取利益，同时又不致使谈判陷入僵局呢？这就需要以下几点方法了：

首先，必须确定目标。给出自己希望的价位和最高能接受的价位。当购房者来到售楼处时，售楼人员如果认为消费者有潜在的购房可能性，一般情况下，他便会主动提出让消费者留下联系地址。此时如果确有购买的意向，可以留下联络地址或电话，但是要注意言语、表情之间一定有要让对方感觉出消费者对此物业已有了很大的兴趣，只要把需要的信息了解到就可以了。其他的话题则是少说为妙。售楼员有了购房者的联系电话，就会不断地追问你的购房意愿。购房者可以耐心地等待，并听取对方的介绍。同时，购房者真正需要做的就是在不经意的谈话中，让对方主动地提出诸如让价比例、付款方式等可承诺的优惠条件。

其次，注意收集要谈判的物业的相关资料，如评估房价中成本价所占比例、物业的建筑、装修质量、小区的交通、物业管理、配套设施是否齐全、房屋实际销售率、房屋设计、规划存在的不足和缺陷等。这些都可在谈判前做一下实地考察，并让对方明白，自己已经为此做了很充足的准备，只有他让出多些，才有把自己留住的可能。

第三，注意房屋销售期限。售楼方多久之内必须将房屋卖出，对于在什么时候杀价非常重要。越是接近卖主要卖的期限，卖主越是急于出售，这就是购房者最有利的杀价时机。

专家支招

第一招：不要表露对物业有好感，让对手不知道你的意图，无法争取主动。

第二招：告知对方已看中其他物业并付定金，看对手是否愿意开出更有吸引力的价格。

第三招：告知对方已购置物业，但要等现有物业出售后才能买，因此要求卖方在付款方法上再优惠些。

第四招：不停地找物业的缺点，要求降价。

第五招：告知自己很满意，但家人有其他的想法，如果房价便宜则可以解决问题；或者表现出强烈的购买欲望，迫使对方降价格。



怎样洞察开发商的心理？

现实困惑

毋庸置疑，现在的楼市状况已经越来越低迷了，多家开发商在开盘等一

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

系列活动中开始选择很低调的方式处理。目前在大环境下，开发商的路显然不太好走，甚至说已经不知道该怎么走了。同时，购房者在遭遇“国八条”、“限购令”等政策之下，也开始采取观望态度，甚至一些购房者也在谨慎地选择。这种情况的出现，也可以说是开发商和购房者在进行一场博弈，目前这种博弈已经开始，因为新一轮的楼市走向未知。但是不可否认的是，在这场较量中，似乎最终的赢家还是开发商。

要点解析
YAODIANJIEXI

对于房产开发商而言，获取高额利润是他们的经营目标，作为消费者，所追求的是尽可能地少支出。所以说明了了解开发商定价的方法和理念，掌握必要的谈判技巧，让自己少支出多获益才是我们最想做的事情。要想洞悉开发商的心理，需要我们做到以下几点：

1.房价的构成。决定商品房价格的因素很多，其中最主要的是土地费用和拆迁安置费用、房屋开发费用、市政公用设施费用以及各种税费和开发商的利润。一般来说，建房成本中土地费用约占20%，拆迁安置费用约占10%～20%，房屋建筑安装费用约占20%～30%，市政设施费用占10%左右，各项税费约占20%。在此基础上，还要加上20%左右的开发商利润，从而构成商品房的售价。一些大城市市中心的高价房还来源于高昂的征地拆迁安置费，同时一些开发商的高额利润也抬高了房价。

2.开发商的定价方法。房地产开发商的定价一般有两种方法：一种是成本加利润，即开发成本加利润，分摊到单位建筑面积上确定价格。开发商开发物业当然不能忽略其基本成本，建造之前的成本费在很大程度上影响最终的销售价格。建造成本含土地使用费、公共设施配套费、建筑材料费和人工费以及多种相关税费等。这些均为硬性成本，不太可能避免，开发商一般在成本的基础上加上适当的利润来确定房价。

另一种是市场比较法，即以周边市场同类型物业做参考，定出一个合适的价格，这是市场上使用最多也最符合市场行为规则的定价方法。反过来，也为购房者判断房价高低提供了一种方法。

3.开发商的销售原则。开发商都想用最简单、最有效的方法使自己尽可能地利润最大化，主要方法是：强调产品的优点，淡化物业缺陷，不轻易让价；让购房者先喜欢产品，而且也能接受推荐的产品，然后才能进一步产生议价动机；让购房者产生依赖感。

专家支招

在购房前，寻找多位不同的销售代理，试探销售价的最低价，或者是声东击西，探知更便宜的价格。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（三）二手房砍价策略



二手房的价格是如何评估出来的?

现实困惑

刘小姐今年5月份通过中介公司买了一套总价为90万元的二手房，因为原房东挂的是净价，所以就要由刘小姐单方来承担各类税费，其中包括评估费。如果通过中介公司，刘小姐需交纳0.42%的抵押评估费和0.42%的交易评估费，总共需要七千多元。为何二手房的评估价格会如此之高呢？它的价格又是如何评估出来的呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

近年来，二手房市场异常火爆，随之而来的二手房评估机构也开始繁忙起来。要知道，二手房价格的评估既是一个市场化行为，又是一个非常专业化的房产研究行为，其中涉及的因素有很多，过程也很复杂，也是目前房产交易双方都非常关心的问题。

目前，房地产评估机构对二手房进行评估有如下几种方法，即市场比较法、收益法、成本法等。而目前大多数评估机构在有条件的情况下选用市场比较法。

再者，二手房价格评估还包含几点要素。既要考虑到市场供求关系，更要考虑相关因素的影响。

区域和地段。二手房与新房一样，价格起着决定性的作用，市中心、经济和交通相对比较发达的区域，房屋的需求量大，价格也就相对较高，而这些区域的二手房价格也同样较高。

房屋使用年限以及成新度。修建年代越近的房屋，配套设施齐全、管理到位的小区，价格也就越高。

房屋所处小区的自身配置及周边配套设施。在同一地段，旧房的小区环境一般会比新住宅区逊色，比如小区平面布局、设施、居住规模、停车状况、绿化以及物业管理等，旧房都是要大打折扣的。

房屋内部装修程度。房屋内部装修程度以及其他因素对于价格的影响虽然不太明显，但对于房屋的出售时间还是有一定影响的。如装修好、交通便利的房屋出售速度就比同样条件但装修较差、交通不便的房屋要快很多。

专家支招

购买二手房之前，了解房屋的价格才是前提，因为价格直接决定了购房的选择范围。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

1.从总价看单价。因为按照二手房的交易惯例，卖方标的都是房屋的总价，而不像新房标的都是房屋的均价。所以才会觉得二手房的价格偏低。

2.通过和新房的价格做比较，与同一区域的新房做比较，它们之间的差价也是为购买二手房做好了一定的准备。

3.货比三家，充分认识二手房的价格。这样对购买什么样的二手房也就做到心知肚明了。



二手房价格的影响因素有哪些?

现实困惑

张辉在通州看上了一套80平方米的二手房，无论是对房子的室内装修还是对周边的配套设施都非常满意，只是在价格上没有达成一致。原房主要价145万元，而张辉觉得这个价钱太高了，想要再便宜一些，可是房主怎么也不肯让步，并声称现在北京通州的二手房都是这样的价钱，都是居高不下的。这使张辉感到很困惑，不知道是什么因素影响了二手房的价格。

要点解析 YAODIANJIEXI

影响二手房价格的因素有很多，比如房子的地段、楼层、户型甚至买卖双方的心态都会成为影响房价的因素。但是在众多影响二手房价格的因素中，地段是最为重要的一个因素，而且占据着最大的份额。

现在二手房行业的规则是越靠近市中心的繁华地段就越贵。但这只是某个地段的均价，具体的房价还是会有出入的，或高或低。这就要考虑到其他方面的因素了，比如楼层和朝向。学校、超市等基础设施与公益设施是否成熟，这些都是不可忽视的价格因素，尤其是周边一些较好的学校也会在一定程度上抬高附近二手房的价格。再者，卖方的心理也严重影响着二手房的价格，如果卖方急于出手，给出的价格就会相对低一些。

二手房和新房不同，装修也是二手房价格不可忽视的因素之一，装修过的二手房，卖主在交易时会算上装修费，其价格要高于毛坯房。此外，交通的便利、户型的好坏也会牵制房价的浮动。

专家支招

如何了解二手房的价格：

1.通过网络搜索。搜索和了解二手房的楼市情况。

2.中介机构。可以通过中介门

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

店上的公示栏了解二手房价格。

3.报纸广告。报纸上会相应登载房源信息，上面会标注房屋的价格。

4.通过电视台。现在一些电视台都有关于二手房的相关栏目，上面也会有房屋价格的信息。



购买二手房该如何砍价?

现实困惑

耿先生最近买了一套让他十分满意的二手房，并在和卖家唇枪舌剑的实战中获得了不少启示。耿先生看中的这套房子，有8年房龄，4楼、90平方米，各个方面耿先生都很满意，就是对方开出的55万元价格让他有些接受不了。

在第二次看房后，耿先生便暗示中介公司自己在其他地方也看中了一套更实惠的房子，现正在两者之间徘徊，而且那个房主也是很有诚意的，表示价格还可以再商量。耿先生这样说其实就是让对方知道，如果他愿意再降低一点价格的话，还是有交易可能性的。结果两天后，中介打来电话表示，卖家愿意再降2万元，于是这套房便顺顺利利地成为了耿先生的囊中物了。

要点解析
YAODIANJIEXI

现在二手房价格正是居高不下的时期，要想在这里占到点儿便宜可不是一件容易的事情，是需要掌握一定技巧的。

1.委托多家中介公司。购房者在购买二手房时只委托一家中介公司的方法是不可取的。多委托几家中介公司不但可以得到更多的房源信息，而且可以使各家中介公司产生竞争关系。可以直接告诉各家中介公司，自己已经委托了别的公司寻找房源，如此一来，中介公司为了自己的利益便会以最快的速度、更低的价格来促成你与房主的买卖。

2.多看房、少赞美。多看房是为了摸清二手房市场，少赞美则是为了不让对方摸清自己的想法。在购买二手房时，摸清市场价格是关键的一步。因为大家对好房子的看法都差不多，而我们要做的就是多挑毛病，不表露出急切购买的心情，这样才能为今后的砍价留有余地。

3.多和房主沟通。购房者找到中意的房子时，要注意多与房主进行沟通。把中介公司放在一边，这样才能使他们产生危机感。要谨记，房主才是最想把房子尽快卖掉的人。

4.有些房主在卖房时，存在着漫天要价的现象，对于这些现象不必太在意。他们也只是想碰碰运气，希望能把

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房子卖个好价钱。其实，每个房主都会对自己手中的房产有个客观的估价。但是购房者不要因为房主过高的报价而放弃自己看中的房子，应该多与房主进行沟通或要求中介公司说服房主报出个客观的价格。报出底价后，再留个电话，然后走人。通常他们会再主动联络你的。

专家支招

还有一些压价手段比较有效。

1.告知想购置物业，但要等现有物业出售后才能买，因此要求卖方在付款方法上优惠。

2.告知准备一次性付款，要最优惠的价格。

3.带着5000元，说只要售价合适马上决定购买。

4.拖延谈判的时间，慢慢磨，主动权在自己手中，每次要求更便宜的价格。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第五章

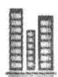
协议签字：规避合同中的风险



我国法律规定，不具备主体资格的购房合同签约是无效的，合同主体不符合签约条件也无效。无效的合同，在合同中所约定的各项条款或细节、补充部分对签约双方都是没有法律约束力的。所以，购房者在购房合同签订前，首先就要弄清楚甲方是谁，他具不具备与购房者签约的主体资格。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）购房合同



购房合同包括哪些内容？

现实困惑

2005年年初，北京南四环外的某某家园业主发现，由于代理商消失，这些业主的购房款都不翼而飞了。经调查，发现问题主要出在预售许可证上。很多业主都是购买了项目中还没有办下预售证的楼房，这些业主被告知开发商还没有办下预售证，只能签订内部认购书，并且交付定金和房款给代理商。可是购房的正式合同却又迟迟签不了，而且业主对这个楼盘的合同内容也存在着很大的疑惑，不知道其中都包含哪些内容。

要点解析 YAODIANJIEXI

购房合同的主要内容包括以下几个方面：

1.甲方土地使用依据及商品房状况。包括位置、面积、现房、期房、内销房、外销房。

2.房价。包括税费、面积差异的处理、价格与费用调整的特殊约定等。

3.付款约定。包括优惠条件、付款时间、付款额、违约责任等。

4.交付约定。包括期限、逾期违约责任、设计变更的约定、房屋交接与违约方责任等。

5.质量标准。包括装饰、设备的标准、承诺及违约责任和基础设施、公共配套建筑正常运转的承诺、质量争议的处理等。

6.产权登记和物业管理的约定。

7.保修责任。

8.乙方使用权限。

9.双方认定的争议仲裁机构。

10.违约赔偿责任。

11.其他相关事项及附件，包括房屋平面图、装饰和设备标准等。

专家支招

购房者在签订《商品房买卖合同》时应增强法律意识，以保护自身权益，特别提醒购房者需要注意以下事项：

1.查看证件是否齐全。查看两证：《国有土地使用证》和《预售许可证》，一定要看原件。看清所预购房屋是否在预售范围之内，以确保将来顺利办理产权证。

2.必须要求承诺办理产权证的时间。明确房产证办理的具体时间及无房产证、迟办房产证的违约责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3.房屋质量条款。要把详细的质量要求写进合同里。

4.完善不可抗力条款，确保将来顺利地办理产权证。

5.补充条款签合同要注意的事项。



什么是购房合同主体资格?

现实困惑

王小姐刚刚看中了一套商品房，在签订正式购房合同时，她看到的是业务代表在甲方上签字，对此她产生了疑问，王小姐听朋友说在签正式合同时应该是开发项目的法人代表签字才对的，可是售楼处的工作人员却说，合同上是要加盖公章的，所以至于是谁签字都无所谓的。试问，在签订购房合同时应当如何弄清合同的主体资格?

要点解析
YAODIANJIEXI

我国法律规定，不具备主体资格的购房合同签约是无效的，合同主体不符合签约也无效。无效的合同，在合同中所约定的各项条款或细节、补充部分对签约双方都是没有法律约束力的。所以，购房者在购房合同签订前，首先就要弄清楚甲方是谁，他是否具备与购房者签约的主体资格。作为购房者，应从以下六个方面查验甲方的主体资格。

1.开发单位、销售单位、所有权人是否一致。如果购房者所购买的房屋，开发企业执照的公司名称、销售许可证上的销售单位、房屋所有权人不一致，说明与购房者签约的甲方单位有问题。

2.卖房者与所卖之房的产权所有人是否相同。要知道的是，并不是有公司营业执照、手有图章的人都可以和购房者签约卖房的。卖房单位和房屋的产权所有人名称要相同。

3.一期工程和二期工程是否都具备预售资格。有的小区一期所建造的商品房，交纳了地价，取得了《预售许可证》，具备了合法销售权；而二期工程建造的商品房，由于未交纳地价或其他原因未取得《预售许可证》，有的就使用一期工程的预售证去预留二期工程建设的房屋，希望尽快收回资金，这种行为也是属于“不具备合同主体资格”的行为。一旦签上这种合同，就有很大的风险了。

4.总公司与分公司都拥有合法销售权。许多房地产公司都有下属分公司、子公司或者销售公司。如与购房者签订购房合同的甲方是该开发公司属下的分公司或销售公司，则该分公司或销售公司未取得该公司正式的书面法定代表人签字的委托文件，该分公司或销售公司则无权销售，更无权作为签约甲方的主

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

体资格签订购房合同。

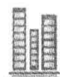
5.房屋中介代理是否具有正式委托的文件。房屋中介机构作为该楼盘的营销总代理，必须具备以下三个文件：

该代理公司必须具有房地产管理部门颁发的《资质证书》和工商行政管理部门颁发的《经纪人证书》；该代理公司必须具有经工商行政部门颁发的《营业执照》。

6.合同签约人是否具备签订资格。商品房预售、销售合同的签字人，必须是该公司的法定代理人，公司其他人都无权签字。也就是说，签字人必须与该公司执照上的法定代表人名字是一样的，如果是销售部经理或营销员代表甲方与购房者签约，要取得该合同的合法有效性，必须同时附上该公司法定代表人对销售经理或代表签约权的正式书面委托。

专家支招

卖期房的，要看其是否有所卖房屋的《商品房预售许可证》；卖现房的，要看其是否有所卖房屋的《商品房销售许可证》。如有，则表明该房屋可以办到产权证。



签期房合同须注意哪些问题？

现实困惑

衡先生于上个月16号签订了商品房认购协议，开发商现在要他过去签订商品房买卖合同，并且要缴纳首付款。这栋楼房总共有12层，现在刚刚建到了6层，置业顾问说今年7月份就能封顶了，但是衡先生不知道可不可信，更是不知道现在交首付款是否合适，再者在签订商品房买卖合同的时候应该注意哪些问题。

要点解析
YAODIANJIEXI

期房属于预售形式，是一种无形的产品交易，所以在房屋竣工前购房人是无法看到房屋的实际情况的。所以购房人只能通过契约来保障自己的权益，如果契约条款不明、不详或是有疏漏的地方，不但无法保障购房人的权益，还会造成不必要的纠纷。因此在签订期房预售契约时应注意以下几点。

1.在签合同前要检验该项目的合法证明，主要是《国有土地使用证》、《预售（销售）许可证》和当地房屋土地管理局统一印制的《商品房预售契约》。

2.在预售契约中应明确开工日期。没有对开工日期明确标明的，工期进度、竣工日期都无从谈起。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3.工程竣工并不意味着各种资质手续的齐备，对购房人来说，产权过户才意味着购买到让人放心的商品房。因而工程竣工、各种资质手续完毕才应算作完工日。

4.在工作日约定范围内，因人为原因而延误了工期的，应标注出支付的违约金。

5.购房人可要求在契约上注明二次缴款期间最短的时间间隔。

6.购房人一定要在契约上注明：如果开发商延误工期，在何种情况下可暂时不付预付款。

7.面积以实测为依据，并规定正负误差的约定，以及超过误差的处理措施甚至是处罚措施，规定购房人有解除契约的权利。

8.预售契约应明确建筑面积与使用面积及摊销面积的比例。

9.购房人在看过房屋模型、样板间、平面图、问清售价后，销售人员一般都会催交定金。购房人必须牢记，在未签约前，权益不会受到损失。交了定金，看好的位置和户型还不算有保障。妥善的解决方法是交定金时就做好文字承诺。若产权有问题、面积有问题或房子有瑕疵，定金应如数退还。

10.建材品质往往是购房人忽视的，发展商为打价格战，常会在建材上以次充好。为此，在契约上应对门窗工程、卫浴工程、厨房工程的建材清楚标明型号、规格、厂家，并以此作为验收的依据。

11.契约中应明确规定期房交易买卖对方应缴纳的税费种类、比率、额度，作为纳税双方交税费的根据。

12.房屋的结构工程固然重要，但隐蔽工程也应引起购房人的高度注意。因此一定要在保修条款中确认保修范围和内容。

13.签订预售契约的同时应保存好与契约有相同法律效力的文件、附件、补充条款、相关图纸，以此作为验收房屋付款、产权过户、保修的依据。

专家支招

在签期房合同时万不可一时马虎或是一时冲动，为了确保购房人的权益，建议购房人在签订合同时要注意不要漏掉重要条款，小心对方的格式合同中有对你不利的条款。



辨别房产证真伪有哪些妙招？

现实困惑

2010年年末，郭女士通过朋友的介绍认识了一个前来北京做生意的张某，张某声称自己做生意现在急需借贷

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

一笔周转资金，希望可以从郭女士手中借贷，承诺会支付比银行高出许多的利息。郭女士碍于朋友的面子，于是就借给了张某20万元，而且张某也拿来了他的房产证作为抵押交给了郭女士。可是借贷到期后，郭女士却联系不上张某了，后来她到房管部门确认后，竟然发现这个房产证是假证。

要点解析
YAODIANJIEXI

由于在房地产交易市场中时常出现假房产证，所以会导致买房人权益受到损害。因此，国务院有关部门采取了统一印制房产证的管理措施，规定房产证由指定厂家印制，房产证像货币一样有水印图案，有防伪底纹等。如此一来，就会减少假房产证的危害。

要判断房产证的真假，首先必须明确两点：（1）按国务院相关部门统一规定印制的，其材料为房产证的证书用纸。一个书面凭证是否成为有效的房产证，完全不在于证书用纸的印制行为，而在于有权登记机关的发放行为。（2）判断真假房产证的唯一标准，不是房产证上的水印图案或防伪底纹，而是房地产登记机关的印鉴。只要房产证上登记机关的印鉴是真的，即使没有使用统一印制的带有水印图案或防伪底纹的证书用纸，该房产证也是真的；只要房产证上登记机关的印鉴是假的，即使使用了统一印制的带有水印图案或防伪底纹的证书用纸，该房产证也是假的。所以，几部委采取统一印制房产证的措施，反倒在一定程度上有可能误导真假房产证的判断依据，使人们误以为有水印图案或防伪底纹的房产证才是真的房产证，而忽略了判断房产证真假的唯一依据就是登记机关的印鉴。

专家支招

辨别真假房产证，有如下几种方法：

一看封皮。真的产权证封面硬实有纹理，摸起来有凹凸感，颜色鲜艳（深红色），字体纹理清晰醒目。假产权证则封面光滑，颜色暗淡（暗红色），封皮较软。

二看纸张。真产权证的内页纸张是采用专业水印纸，类似人民币的水印制作，图案为别墅、大厦两种，其识别方法类似人民币的水印头像，只有在灯光下才能看出来；而假产权证的水印模糊不清。真产权证纸张光洁、挺实，用手轻抖有哗哗响声；假的纸张则手感稀松、柔软。

三看防伪底纹。真产权证底纹有浮雕文字“房屋所有权证”字样，立体感强，字迹清晰，容易识别；假产权证很难做到颜色深浅、色彩的统一。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

四看发证机关盖章。真产权证第一页上的盖章是由机器套红印制的“某某市房产管理局”行政公章；而假产权证则一般加盖手工雕刻的公章，因为纸张较薄，在其反面很容易看到透过来的印章痕迹。

五看注册号。真证封皮反面下方的建房注册号是机器印制的，呈线状，手摸起来有凹凸感；而假证的注册号是手工雕刻的章盖上去的，手摸起来没有凹凸感。

六看缝制。真产权证的内页都缝合得很整齐，而假产权证的内页都是用胶水粘上去的，缝线也很明显。

七看附记。真产权证第三页中附记一栏的内容包括：产权来源和其中分摊面积等，而假产权证中附记有些为空白。

八看图纸。真产权证中的房屋分户图纸是专用纸，纸张较厚，而假证的图纸很薄，类似一般的A4纸厚度。



商品房合同网上备案有哪些注意事项？

现实困惑

已经在某小区住了三年的王先生突然发现，自己住房的真正主人竟然是一个陌生人。而且这个房主已经将房子抵押给了银行，银行随时都可能会收回房子。王先生一家随时都可能会无家可归。然而位于这个小区的很多家业主与王先生一样，都遭遇到开发商“一房两卖”的情况，眼看每家几十万、上百万元的投资打了水漂。由于开发商换了法人后，原法人“一房两卖”的事情才逐渐暴露出来。随后部分业主将开发商告到了法院，要求双倍赔偿。但是法院判决后却发现开发商已经背了一屁股债，法院判决很难执行

这种情况的发生就是因为开发商的销售行为不够透明，致使消费者无法得知房屋的真实销售状况，才让这些不法商家屡屡得逞。

要点解析
YAODIANJIEXI

近年来，全国一些大城市相继开通了网上购房流程。让那些原本处于弱势地位、“信息不对称”的购房者能够通过网上公示了解到开发企业及项目的具体情况。但是，现在屡屡出现的“一房多卖”事件大多都是网上购房才会出现

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的问题。

目前，在实现商品房网上签约后，预售项目在预告期内和取得《商品房预售许可证》后，通过北京建设网和北京市房地产交易管理网要向社会公布预售商品房的楼盘表信息。自2005年“3·15”之日起，商品房购房合同都将与市建委联机打印，开发商与一方购房人未依法解除预售合同前，又与他人签订同一商品房合同的（即一房多卖），购房合同将无法联机打印。

交易管理系统为每个预售项目建立了楼盘表。楼盘表是表现房屋物理状态信息（包括每套房屋面积、户型、层数、用途）而形成的一个二维变化的直观表格。如果一套住房已经预订或签约，在楼盘表中将以专门颜色标出，购房人上网即可直观看出。

专家支招

网上购房注意事项：

1.注意保存网页上所记载的关于房屋及房屋所在小区的各项介绍与说明。

2.注意将促成购买意向的网页上的相关内容签入与开发商之间的买卖合同。

3.注意核实开发商的资质和企业法人的资格。

4.注意核实项目合法销售所应具备的各项相关证件及许可证的取得情况。

5.注意核实开发商提供的房屋价款支付的银行账号的真实性，也可直接要求开发商就此向购房人出具公证书。



什么是认购书？它包括哪些内容？

现实困惑

小宇今年5月看中了一套房子，于是就在开发商印制的认购书上签了字，并交了两万元订金。其中认购书上写了“买方将于某月某日交齐房款”等内容。后来，由于资金等各方面的原因，小宇打算不再购买所认购的房屋。可是开发商说他违约，不但没有将两万元订金退还，还要他依合同在约定的时间内交齐全部房款，否则就是违约。现在小宇非常不解，难道认购书就等同于《商品房买卖合同》吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

首先，解释一下什么是认购书。认购书并不是购房过程中的正式法律文本，也不是商品房买卖中的必经环节。对于认购书的法律效力，至今仍存在比较大的争议。最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

适用法律若干问题的解释》第5条规定："商品房的认购、订购、预订等具备《商品房销售管理办法》第16条规定的商品房买卖合同的主要内容，并且卖方已经按照约定收受购房款的，该协议应当认定为商品房买卖合同。"也就是说，具备了商品房买卖合同主要内容的认购书与商品房买卖合同具有同等的法律效力。

总之，认购书是否具备法律效力，不仅要看其具体内容，而且也要看开发商是否取得了《商品房销售许可证》，因此不能一概而论。一般情况下，认购书的内容模糊不具体，但是购房合同的内容却要求明确具体。

而上述案例中的小宇和房地产开发商签订的认购书并没有具备商品房买卖合同的主要内容，所以不能称为是有效的房屋买卖合同，其不具有法律效力，自然对购房人没有法律约束力，更不能取代《商品房买卖合同》，充其量只是作为购房者对开发商所作出的一种具有购房意向的表示而已。

其次，介绍一下认购书的内容。相对于购房合同，认购书一般在内容的完整性上存在问题，如除了包含定金的规定之外，没有关于房屋单价、面积、交房时间等重要内容的规定，并且这种文件很有可能成为单务合同，即只是购房人对于开发商提供的一种购买担保，后者却并不对购房人承担相同的担保义务，因此签订认购书应谨慎。

专家支招

为了不影响我们的利益，在签署购房临时认购书之前应注意要对开发商有个基本了解，做到"一看、二问、三查"。

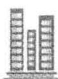
"一看"是看发展商的有关证件及资料，包括营业执照、土地使用权出让合同书及补充协议、该块土地的房地产证、房地产预售许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等。

"二问"是在看的过程中，可以对自己不甚清楚或有疑问的地方及时向发展商、代理商的销售人员进行询问。

"三查"是尽可能多地调查了解发展商及该楼盘的相关信息，包括发展商经营业绩、资金状况、商业信誉、以往售楼纠纷情况等。

谨记，千万要细审认购书中的相关条款。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



什么是"五证"、"两书"？

现实困惑

姜兵在打算买房子之前，一直都在听身边的人强调："买房子之前一定要看一看开发商的'五证'和'两书'是否齐全。"但是令他疑惑的是，这"五证"和"两书"具体指的是什么呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

房地产开发商在房地产市场上销售商品房，必须具备一定的条件，并且按照有关的规定在房地产管理部门办理商品房销售的各种手续。其中"五证"、"两书"是最为重要的条件。

"五证"指的是：《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房销售（预售）许可证》。

"两书"指的是：《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》。

在这"五证"中，最重要的是《土地使用证》和《商品房销售（预售）许可证》，它表明所售房屋是合法项目。

专家支招

只有合法进入市场的住宅房，才具有国家承认的产权。所以说在签订购房合同之前一定要查证房地产商是否具有合法的售房手续，各种售房文件、证件（即上述的"五证"和"两书"）是否完备。



定金与订金是不是一回事儿？

现实困惑

小新最近想要承租一套房子，于是与某房屋中介公司签订了一份《房屋租赁合同》。在合同条款中约定，承租人交付3个月的房屋订金，如在合同期内承租人违约，3个月的房屋订金将被出租人作为3个月的违约金扣除。请问，这里所说的"订金"与"定金"是不是一回事？

要点解析
YAODIANJIEXI

在法律上，定金和订金有着严格的区分。定金具备担保的性质，而订金则属于预先支付的一部分价款，不具备担保性质。两者不是一回事。我国《合同法》第115条规定："当事人可以依照担保约定一方向对方给付定金作为债权的担保。债务人履行债务后，定金应当抵作价款或者收回。给付定金的一方不履行约定的债务的，应当双倍返还定金。"这就是我们通常所说的定金法则。此外，《最高人民法院关于适用

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第118条中规定："当事人交付留置金、担保金、保证金、订金、押金或者定金等，但没有约定定金性质的，当事人主张定金权利的，人民法院不予支持。"由此可见，当事人在合同中写明"订金"而没有约定定金性质的，是不能适用定金法则的。因此，在上述案例中《房屋租赁合同》中应该用"定金"才是较为准确的。

专家支招

无论是购买还是租赁房屋，消费者都要注意到合同中"定金"与"订金"的区别，不能被这样类似的词语混淆了视线。因为"定金"与"订金"无论是从内容上还是法律后果上都有所不同，在签订购房合同时，购房者应对此有充分的理解，并根据自己的实际情况行事。



售房方有哪些常见违约现象？

现实困惑

蔡先生作为房屋购买方与售房者和中介机构三方共同签订了一份《房地产买卖居间协议》，协议中对房屋状况、价格、支付方式及期限、定金返还与没收等内容都做了相应的规定。协议中明确约定，售楼方与购买方于2010年9月10日前签订正式房屋买卖合同。按照约定，蔡先生通过中介向卖房者支付了3万元定金。但是后来卖房者又提出要提高房屋成交价格，蔡先生没有同意。所以卖房者一直都没有与蔡先生签订正式的房屋买卖合同。对于售房方的恶意违约，蔡先生是否可以向对方提出房屋差价损失？

要点解析
YAODIANJIEXI

在房屋买卖过程中，售房方在利益驱动下的恶意违约情况时有发生，所以更应该在这样的情况下拿起法律的武器来维护自己的合法权益。下面介绍一下售房方常见的几种违约现象：

1.房屋质量不合格。包括建筑质量不合格和装修质量不合乎标准或合同的约定。建筑质量不合格是指发展商违反国家工程质量的有关规定，偷工减料，使房屋处于无法居住，甚至危及人身安全的状态；装修质量不符合标准或合同的约定，是指房屋的装修使用伪劣或不符合合同中约定使用的产品，使消费者居住困难，配套不齐全。

2.房屋实际面积与合同面积出入过大。这是指卖方交给购房者的房屋实际使用面积过大或过小，这显然是不公平

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的。因此购房者在购房时应该特别注意在合同中明确实际使用面积的平米数和建筑面积的平米数。

3.房屋不能按期交付使用。

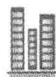
这些都是售房方常有的一些违约现象，所以提醒消费者在购买房子时务必谨慎小心。

专家支招

当遇到上述情况时，我们可以采取两种方法进行解决：

其一，要知道我们与售房方以及中介机构三方共同签订的《房地产买卖居间协议》属于预约，具有合同性质。因此我们可以据此协议向对方主张违约损害赔偿。

其二，根据《合同法》规定，对于对方这种有违诚实信用原则、恶意不签订合同、使合同无法成立生效的行为，可主张缔约过失责任。也就是说，在此种情形下有两个请求权供你选择，即请求违约损害赔偿或主张缔约过失责任。



房地产已经登记的买卖合同能够解除吗？

现实困惑

2009年9月，张军将自己的一处商品房卖给了李某，并且也办理了相应的房屋登记手续。后来，由于张军的儿子结婚需要住房，所以，张军想要把卖给李某的房子要回来，并且接受双方的买卖合同，而且也愿意退还给李某的购房款。试问，张军能够将已经签收的合同解除掉吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

我国的房屋产权登记制度规定，双方当事人在签订了房屋买卖合同、交付了房屋，并到房管部门和土地管理部门办理了产权变更登记后，买方便拥有了房屋的所有权。此时，如果一方想要反悔，解除合同的话，法律上是不予以支持的。但是，民事合同作为双方意思自治的产物，只要不违反法律，不损害国家的公共秩序等，经双方协商后，是可以解除合同的。所以说，上述例子中的事件，只要张军和李某协商一致，就可以取消合同，张军可以取回自己的房子，返还李某相应的房款。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

根据《合同法》第93条规定：当事人协商一致，可以解除合同。当事人可以约定一方解除合同的条件。解除合同的条件成就时，解除权人可以解除合同。



合同中的房屋面积与土地登记簿中的不一致如何处理?

现实困惑

葛洪与章妮刚刚签订了一份房屋买卖合同，章妮支付给葛洪85万元，产权证上的房屋面积是73平方米。在办理了房屋过户登记手续时，章妮发现土地登记簿上的房屋面积是70平方米，于是章妮要求葛洪减少房屋的价格。试问，章妮的要求合理吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

根据我国《物权法》的规定，不动产的权属登记证书与土地登记簿记载不一致的，都要以土地登记簿上的为准。所以说，章妮的要求是会得到法律支持的。房屋产权证上的房屋面积比土地登记簿上的面积多出了3平方米，然而，葛洪却按照房屋产权证上的面积计算，这是非法的。

专家支招

当房屋权属证书与房屋登记簿不一致时，除有证据证明房屋登记簿有错误外，均以房屋登记簿为准。

（二）新房交易



买卖合同签订后，房屋就属于买方了吗?

现实困惑

王洋和张静经朋友介绍签订了房屋买卖合同。王洋把房子的钥匙交给了张静，张静把全部的购房款交给了王洋。但是他们两个人并没有办理房屋相应的登记手续。试问，在这种情况下，张静是否已经取得了房屋的所有权?

要点解析
YAODIANJIEXI

显而易见，张静并没有获得这个房屋的所有权。因为根据我国《物权法》的规定，房屋买卖如果没有进行过户登

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

记，不会影响到买卖合同的效力。但是不登记的话，买方是不能获得房屋的所有权的。所以说，在房屋买卖过程中，并不是一方交了钱，另一方交了房子，双方的买卖就成功了，房屋的所有权就转到买方的名下了。只要双方没有办理登记手续，即使双方已经钱货两清了，但是房屋的所有权还是在卖方的手上。

专家支招

买房者要谨记，购买房屋只有依据法律程序进行登记，才能取得房屋的所有权，才能维护自己的合法权益。



交定金时要注意什么问题？

现实困惑

2010年9月份，曹先生来到某房产商售楼处，一位售楼小姐非常热情地接待了他，详细向他介绍了他所看中的房产的相关情况，解答他提出的问题，并带曹先生到现场看了现房。为了防止自己看中的房产被他人抢先购买，曹先生接受了售楼小姐的建议，交了两万元的定金，三天后再来签正式的购房合同。由于当时房产公司的财务人员已经下班，售楼小姐便写了一张以自己名义为收款人的收条给曹先生，其内容为“收到曹某某现金两万元”。三天后，曹先生如约来到售楼处，得知那位售楼小姐已经离开公司，曹先生所交的定金也根本没有存入公司账户，公司不同意与他签订合同。于是曹先生将该房地产公司告上了法庭，但是法院认为售楼小姐收取的两万元定金属于职务行为的证据不足，所以驳回了曹先生的诉求。

要点解析
YAODIANJIEXI

房产商与购房者签订的房屋定购书，其内容都比较简单，一般只对房间号、房屋面积及价格等方面作简单的约定，然后就规定购房者应付定金多少（一般为1万～2万元），在几天内（一般不超过一周）来签订销售合同，购房者如果不签订合同就被视为违约，扣掉定购者的定金。

但是从实际情况来看，房屋定购书在本质上就是定金合同。定金，是指当事人在合同订立前或房款支付期限以前，由一方向对方支付的金钱。《中华人民共和国担保法》第89条规定：“当事人可以约定一方向对方给付定金作债权的担保。”再者，《担保法》第4条规定：“担保合同是主合同的从合同，主合同无效，担保合同无效。”

上述案例中的售楼小姐是以个人的名义出具的收条，而且这个收条也没有写明是“购××房产”的定金，更没有

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

加盖房产商的公章。因此，根本就无法认定售楼小姐的收款行为是代表房产商的职务行为，所以曹先生必定是会败诉的。

在现实生活中，像这样被骗定金的例子并不少见。如有些购房者按售楼人员提供账户交定金转账，后发现该账户为私人账户而非公司账户。还有些购房者为逃税签订两份合同，多交房款少开发票，最后合同被认定无效仅能取回部分房款，还要接受房屋主管部门的处罚。

专家支招

首先，在付款前应先了解房产商是否有售房能力，不要轻易付款；其次，在付款时应索取盖有开发商或代理商公章或财务专用章的发票或收据，如转账，应核实账户的户名是否为房产商；第三，警惕开发商或售楼人员的一些欺诈行为，不可把款存入或转入私人账户，更不可以为了逃避税费任由房产商开具低额发票，最终受损失的还是自己。



私下买卖的私有房屋会受法律保护吗？

现实困惑

方某听说该市某老城区将要进行改造，老城区的住户将要被列为拆迁户，于是方某便趁机以30万元购买了陈某的一间私房，想赚取更多的拆迁补偿款。但是方某和陈某并没有到房管部门办理过户手续。一年后，这个小区被列入了拆迁范围，但是方某的这间房子却因为年久失修而倒塌，方某维修房子又花了不少钱。事后，方某对买房一事后悔了，便以双方买卖合同无效为由，要求陈某返回30万元。

试问，这个买卖合同会受到法律保护吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

因为双方没有到房屋管理部门办理过户手续，所以他们的行为是不会受到法律保护的。房屋买卖是特定物的买卖，买卖双方不仅要遵循一般的买卖规则，还必须依照国家法律、法规和政策规定办理特定的手续。也就是说买卖私有房屋，买卖双方必须持相关证明和身份证明到房屋所在地房管机关办理手续。未经办理登记过户手续的，私下买卖房屋是不受法律保护的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

任何单位或个人都不被允许私买、私卖城市私有房屋，以城市私有房屋进行投机倒把的活动更不允许。



购买商品房查看《质检合格证书》有何好处?

现实困惑

有关房屋屋顶渗漏、面积缩水、墙体裂缝、管线未铺、市政水电未通等房屋问题导致业主和开发商发生纠纷的事例屡屡发生，像这样反映细节方面的房子质量问题应该怎样避免？遇到了又该怎么办呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

在选购商品房过程中，使人感到烦恼最多的就是质量问题了。然而房屋质量问题主要起因于设计、施工和使用。其中，设计和施工是决定房屋质量好坏的主要环节，使用过程中的质量问题除野蛮装修、破坏性使用外，大都起因于设计和施工的先天不足。

但是碍于房屋装修专业性较强的缘故，所以一般的购房者很难检验出房屋的质量问题。国家对建筑施工实施“施工前的设计图纸审批、施工队伍资格审查、施工中日常监督检查、施工后的审批验收”，对全过程合格的工程发放《质检合格证书》的，凡建成后未取得《质检合格证书》的建筑，是不得交付使用的。

因此，一栋建成的商品房是否有《质检合格证书》是其质量是否过关的标志，购房者必须要认真查看《质检合格证书》，并查清该证是否是所购住宅的合格证，发放单位是否是有权发证的质检部门，内容中是否有特殊说明。在此过程中若有疑问应及时向有关专业主管部门进行咨询。

专家支招

任何一个人都不愿意住质量有问题的房子。为了维护购房者的合法权益不再被开发商“戏弄”，购房者一定要看准“两书一表”。根据合同规定，开发商需提供《住宅使用说明书》、《住宅质量保证书》和《竣工验收备案表》，收房时一定要看到备案表的正本，并检查上面是否有备案部门同意备案的签署和公章。还要对室内的一些细节问题，如厨房、卫生间的通风系统、下水管道、墙体裂缝及空鼓现象、强弱电接入等还需业主亲自检查，有专业人员帮助最好。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



办理房产权属需要去哪些部门？需要哪些手续？

现实困惑

甲方与乙方签订了房屋买卖协议，甲方购买了乙方的房屋，但是甲方一直没有办理房屋权属转移登记。由于房价涨幅波动较大，甲方为了避免日后不必要的麻烦，想要尽快办理房产权属转移登记事宜，试问，甲方应该到什么部门，需要办理哪些手续呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

在办理房产权属手续前，需要做一系列的准备工作。首先要先认识“两证”，即“中华人民共和国国有土地使用证”、“中华人民共和国房屋所有权证”。房屋产权证书是购房人依法拥有房屋所有权，并对房屋行使占有、使用、收益等权利的唯一合法凭证。个人只有拥有了“两证”，才能从法律上拥有该房产权。其次，准备常规的申请材料。即签字盖章的《房地产权登记申请表》、《契约纳税申报表》；还要有《商品房买卖合同》原件和购房发票原件、签订的预售合同的买卖双方关于房号、房屋实测面积和房价结算的确认书；测绘图、房屋登记表、分户平面图；专项维修资金专用收据；契税完税或减免税凭证；购房人身份证明；共有的提交共有协议；银行的提前还贷证明。最后，办理抵押登记所需要的文件。房屋所有权证；国有土地使用证；借款合同；抵押权人为金融机构的，提交金融许可证、营业执照。

房屋产权证办理流程：

1.登记收件。产权登记的第一程序就是登记收件。登记收件表示主管机关接受产权人主张权利的申请。因此，产权人必须填写申请书，并交验有关证明、证件；经审查符合登记条件的，予以收件。即接受申请书，收存需要进一步审查的有关证明、证件。

2.勘丈绘图。它对已申请产权登记的房地产逐户、逐处进行实地勘察，查清房地现状，丈量计算面积，核实墙体归属，绘制分丘平面图，补测或修测房屋分幅平面图，为产权全面审查和制图发证提供依据。

3.产权审查。对申请登记的房屋，经过认真细致的实地勘察和丈量制图，掌握了房屋全部实况资料以后，即可转入产权审查。产权审查是以产权档案的历史资料和实地调查勘察的现实资料为基础，以国家现行的政策、法律和有关的行政法规为依据，对照申请人提交的申请书、墙界表、产权证件、证明，逐户、逐栋认真审查其申请登记的房屋产权来源是否清楚，产权转移和房屋变动是否合法等整个复杂细致的工作过程。需要说明的是，这里的产权审查是全面

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的、更为细致的产权审查，是经过了登记收件、勘丈绘图后的产权审查。

4.绘制权证。对申请人申请的房地产，经过审查确认可以颁发产权证后，应及时转入绘制权证阶段。这个阶段的主要工作是绘制应颁发的产权证件。

5.收费发证。它是产权登记发证工作的最后程序，要求把应收的登记费收缴入库，把应发出的权证发放到所有权人手中。

专家支招

办证注意事项：

1.购房人需要留意房屋“两证”的办理期限。

2.办证过程较为烦琐，所以一定要将所需材料准备齐全。

3.在领证的时候，购房人一定要仔细核实身份、房型等相关事宜。



办理房产权属要交哪些费用?

现实困惑

王丽刚刚购买了一套房子，需要与原房主去办理房产权属的相关事宜。在准备好各项材料之后，才知道还需要缴纳很多费用。在这些琳琅满目的费用之中，不知道哪些才是该缴纳和原本就不该缴纳的费用。

要点解析
YAODIANJIEXI

办理房产权属需要缴纳的费用有：

1.契税：根据签署时间和建筑面积来收取。根据房屋价格的3%征收。

2.劳务费：3元/平方米。（办理交易鉴证证明的时候缴纳）

3.工本费：10元/本。

4.证照印花费：5元/本。（印花税在办理完税证明时缴纳）

5.房屋登记费：根据具体面积征收。（办理交易鉴证证明的时候缴纳）

6.交易手续费：根据面积和住宅性质收取。

7.测绘费：根据具体面积收取。（办理交易鉴证证明的时候缴纳）

8.住宅维修基金：50元/平方米，电梯住宅90元/平方米。

9.他项权证费：80元。

专家支招

购房者清楚上述收费细则，可以更好地维护自身的合法权益。以上这些都是办证的常规税费标准，具体情况还需要以政府相关部门的收费标准为准。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



购房者交款要注意哪些问题？

现实困惑

刘先生看中了市区一处正在开发的楼盘。在售楼处，销售人员告诉他，如果现在就交订金的话，开盘时可以享受到很大的优惠，于是刘先生当下就交了订金。后来，刘先生来到售楼处准备付款时，发现对方要和他签订的是商品房定购书，而不是正式的购房合同。刘先生提出要先看看购房合同，但是售楼人员说，只有先交钱签了定购书才能看正式的合同。没办法，因为已经交了订金，所以李先生只好付清了首付才看到了正式的购房合同。可是拿到合同后才发现，大多数条款都是有利于开发商的，可是后悔也没有办法了。

试问，购房者在交款的时候都应该注意哪些问题呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

购房者不可按照开发商的要求，一次性付清房款，而是要保留部分房款，待房屋办结产权登记过户手续后再付清全款。这样是因为办理房屋产权登记手续主要看卖方手续是否齐全，而且很多购房者都把办理产权手续事宜委托给开发商。若在合同中规定付清房款后办理产权手续，那么购房者取得房产证的时间就没有了保障，开发商可以根据自己的工作进度随意安排，很可能会往后推，购房者的合法权益也可能由此遭受损失。若是在购房合同中约定，在办完产权手续后，再付最后10%或是5%的房款，那么开发商为了尽早取得全部房款，就会尽早地把产权过户手续办理好。

专家支招

买卖双方签订了购房合同，购房者按期付款后，最应受到购房者关注的事项，也很容易发生问题，应多注意。

第一，房屋的交付时间，能否如期交付，如有拖延，将拖到何时；

第二，产权登记过户手续，能否办得下来，何时能办好；

第三，交付房屋的质量，如出现问题，该如何解决；

第四，物业管理是否到位、服务水平如何、收费标准如何等。

为了避免上述环节出现问题，能够采取有效措施预先解决可能出现的问题，购房者应当在前期，即在签订购房合同之前把各项工作做好。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



购房时应缴纳什么税费?

现实困惑

李小姐在大兴区看中了一套90平方米，单价9800元的房子，该房屋结构为高层全现浇结构。李小姐申请了贷款期限为25年的公积金贷款，由于李小姐公积金最高贷款额度为60万元，所以她首付需要交28.2万元。李小姐想知道，除了首付她还得交多少税费。

要点解析
YAODIANJIEXI

在商品房交易中，购房者必须要缴纳的费用有以下几种：

1.印花税。买方在办理房屋买卖合同登记时需缴纳房屋买卖成交价的0.05%的印花税。北京市规定在领取土地使用证及房屋所有权证时需缴纳每件5元的印花税。

2.契税。根据国家有关契税管理方面的规定，进行房屋买卖要向国家缴纳契税。征收标准按照房屋买卖价格的3%～5%计算，具体的征收由各地区在此额度内规定。此费用全部由买方承担。

3.房屋买卖手续费。房屋买卖产权过户手续办理完后，买卖双方应按照国家房屋买卖成交价最低保护价的2%，向房地产管理部门缴纳手续费，费用由买卖双方各缴纳一半。

4.房屋所有权登记费。在办理房屋所有权登记时还应缴纳登记费，登记费为每平方米0.03元，由登记人缴纳。

5.土地使用权登记费。买方在办理土地使用权登记时，按照使用面积缴纳每平方米0.01元的土地使用权登记费。国家在城镇住房改革的过程中，在职工买房价款方面提供了成新折扣、工龄折扣、现住房折扣、提前付款折扣、教师购房折扣等优惠政策，税费方面还做到了相关规定：职工购买公有住房免征契税，自住期间免征房产税和土地使用税。房屋买卖手续费或适当优惠。单位自建或购买新房出售给职工，房屋登记可收取一次登记费。

6.所有权证工本费。每件收费4元，在领取房产所有权证时缴纳。

专家支招

有关税务专家提醒消费者，无论是购买新房还是二手房，都一定要向开发商索取发票，这样，将来卖房时可以向税务部门出示该发票，从而省下一大笔钱。



购房时除了向国家交税外，还应考虑哪些费用?

现实困惑

买房并不是一件轻松的事情，每个

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

人在经历了一次买房风波后都会总结出这句话。在向国家缴纳完相关税费后，还有一些费用是必须缴纳的，它们又是哪些费用呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

在购房时涉及的其他费用，有公证费、律师费、中介服务费、物业管理费等，不过具体情况要看房屋买卖的具体交易情况并根据合同的约定或有关的法律规定来确定需要缴纳的费用。

专家支招

这些费用均可根据本人所购买的房屋面积加以收取。



什么是房地产交易中的印花税？

现实困惑

高先生购买了邻居张女士的一套二手房，总价为50万元，但是高先生和邻居张女士需要分别缴纳印花税250元（500000×0.05% =250元）。在这里，他们两人就有些不明白了，为什么两人都要交这个印花税，并且什么是印花税呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

印花税是对经济活动和经济交往中书立、领受的凭证征收的一种税。它是一种兼有行为性质的凭证税，具有征收面广、税赋轻、由纳税人自行购买并粘贴印花税票完成的纳税义务等特点。

1.征税范围及纳税人。应纳印花税的凭证在《中华人民共和国印花税暂行条例》中共列举了13类。房屋因买卖、继承、赠与、交换、分割等发生产权转移时所书立的产权转移书据便是其中之一。印花税由应纳税凭证的书立人或领受人缴纳。具体说来，产权转移书据印花税由立据人缴纳；如果立据人未缴或少缴印花税的，书据的持有人应负责补缴。

2.税率和计税方法。房屋产权转移书据印花税按所载金额 0.05%贴花。其应纳税额的计算公式为：应纳税额＝计税金额×适用税率。

3.减税、免税规定。房屋所有人将财产赠给政府、社会福利单位、学校所书立的书据，免纳印花税。

4.纳税地点、期限和缴纳方法。印花税在应纳税证书领受时缴纳，合同在签订时缴纳，产权转移书据在立据时缴纳。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

购房者在购房之后缴纳费用时要特别注意这点，自己了解和掌握一些税费的基本规定，就不会被开发商“害”了。



什么是城市土地税，购房者应如何缴纳?

现实困惑

小鹏刚刚购买了新房，一天两个税务人员来敲他的房门，告知他需要缴纳土地使用税。弄得小鹏一头雾水，他不明白，为什么还要缴纳这种所谓的土地使用税，这些难道不是开发商需要缴纳的吗？自购商品房需要缴纳税费吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

根据 1988 年7月通过的《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》，征收城镇土地使用税的工作从 1988年11月1日起正式执行。在此之前，许多城市一直是征收土地使用费，征税的法规实施后，收费的做法也就停止执行。

城镇土地使用税的纳税人，指的是在城市、县城、建制镇、城市工矿区范围内使用国有土地的单位和个人。租住公有住宅的住户不交土地使用税，居住自购的商品房住宅、私有住宅者都应依法缴税。

城镇土地使用税以纳税人实际占用（使用）的土地面积为计税依据，按照固定税额征收。购房者使用的国有土地不仅仅是住宅外墙皮以内的建筑面积，还包括院、公共走道等。每个住户在一幢住宅楼宇中均摊一份实际占地面积计税。

税额的测定和均摊方法由各省、自治区、直辖市根据本地实际组织测量，取得科学的依据，通过立法执行。能使住户合理地负担税赋，国家对城镇土地使用税按照城市规模的大小分别规定不同的税额。按每平方米税额计算，大城市0.5～10元，中等城市0.4～8元，小城市0.3～8元，县镇、建制镇、工矿区0.2～4元。

有些大城市按用地功能计算税额，如上海市的住宅用地每平方米0.5～7元。一些落后的边远老区城市，经批准可适当降低税率，但最低不得少于国家规定纳税下限的30%。城镇土地使用税一般按年计算，分期缴纳（分期标准为半年、一季等）。

这些税收工作都是由当地的税务部门负责，缴纳期限由各地自行规定。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

征收土地使用费是一种合法的行为，城镇土地使用税以纳税人实际占用（使用）的土地面积为计税依据，按照固定税额征收。



土地增值税与购房人是否有关系？

现实困惑

徐先生在2008年11月以40万元在某市区购买了一套面积为150平方米的商品房，缴纳契税12000元，并花4万元进行了装修，2010年12月将房屋以64万元的总价卖出，经房地产评估机构评估价格为46万元，支付评估费用600元，房屋出售支付了手续费、公证费等合理费用共计500元，上述房屋原值及相关费用均提供了合法有效凭据。徐先生转让这套商品房是否还要缴纳土地增值税？

要点解析
YAODIANJIEXI

显而易见，徐先生转让的这套房子属于商品房，而且面积为150平方米，属于非普通住宅，所以在转让的时候应该缴纳相应的一些税费，当然，土地增值税也在应收取的范围之内。

土地增值税是国家为了规范土地和房地产交易秩序，调节土地增值收益而采取的一项税收调节措施。我国在1994年颁布了《土地增值税暂行条例》（以下简称《条例》），之后又出台了《土地增值税暂行条例实施细则》。北京市依据《条例》开始征收土地增值税。

按照《条例》的规定：转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物（即转让房产权）并取得收入的单位和个人，为土地增值税的纳税义务人，应当按照《条例》的规定缴纳土地增值税。也就是说，作为个人所购房产，如果只是作为居住使用，就不用缴纳土地增值税；只有再转让、经营此房产并获得相当标准以上增值收入时，才有必要缴纳土地增值税。

专家支招

作为个人所购房产，如果只是作为居住使用，就不用缴纳土地增值税；如果再转让、经营此房产并获得相当标准以上增值收入的时候，就有必要缴纳土地增值税了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（三）
二手房交易

 二手房交易要经过哪些步骤?

现实困惑

马女士刚刚看中了一套二手房。双方签订了购房协议，马女士也先交了2万元定金。随后卖房人找到马女士，想让她先付90%的房款，因为自己现在急着用钱。马女士心想反正早晚都要付清房款，索性就把房款交给卖房人吧，只留了余款5000多元。

一周后，马女士到房管局办房产证时，却遇到了意想不到的麻烦。原来卖房人也是从别人手中买的这套房子，而且到现在还不满5年，所以必须要交纳2万元的营业税才能给办证。就这样又凭空多出了2万元的费用，这让马女士既着急又生气，她赶紧打电话找卖房人。没想到那个人回答得更干脆：“我是不可能交那个钱的，因为我事先也不知道呀。要不你欠我的，我也不要了，你自己再添点交了吧。”马女士坚决不同意这样的处理方法，又去找了卖房人好几次，但对方就是不愿交钱，而且后来连门都不让进了。这件事情就这样僵持下来了。

要点解析
YAODIANJIEXI

这个案例很明显是因为在买房子的时候事先没有约定由谁来交营业税而造成的。在二手房交易中，很多购房者只是关心交易的价格，却往往忽略了在交易中会出现的问题。而二手房的交易步骤是非常重要的，却也常常易被人忽视。

二手房的交易通常分为三个步骤，即意向阶段、交易阶段、过户阶段。

1.意向选择。

（1）挑选房源。购房人可以通过网络或是熟人介绍挑选房源。

（2）实地勘察。查看二手房的技巧很多，如白天不看晚上看。

（3）产权调查。买卖双方有了明确的购买意向及目标价格后，应查证该出卖的房子物业产权是否清晰，是否可以正常上市交易，是否被法院查封或抵押等资料。这个环节是非常重要的。

2.交易付款。

（1）确定购买。经过查证之后，买卖双方签署《购房协议》，同时并支付定金。

（2）签约付款。签署《房屋居间买卖合同》，并支付购房首付款。

（3）办理贷款。如果是要求办理银行按揭贷款的，则买家需准备好资料到

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

选定的银行办理银行按揭手续。

3.过户入住。

（1）缴纳税费。买卖双方去银行或所售房屋交易所缴纳各种税费。

（2）办理过户。买卖双方持有效证件和买卖合同及相关资料到房屋交易所过户。

（3）物业交验。买卖双方进行房屋交接，结清物业相关费用，办理水电等过户手续。

（4）交房入住。办理好上述相关手续后，购房者就可以入住了。

专家支招

二手房交易的五项注意原则：（1）房屋手续是否齐全；（2）房屋产权是否明晰；（3）交易房屋是否在租；（4）土地情况是否清晰；（5）市政规划是否影响。



二手房过户需要哪些材料？

现实困惑

刘先生购买了位于某市湖心街的一套房子，当初其与开发商之间签订的购房合同约定交房时间为2004年9月30日，并且双方约定交房后360日内办出产权证。

开发商按约定时间交付了房屋，在2005年3月前后，刘先生因个人原因，要离开购房的城市到其他城市发展，于是刘先生想要将该套房子以总价款35万元出售。董先生得知这一消息后，与刘先生签订了转让协议。虽然他们两人的协议已经签订了，但还是没有顺利拿到产权证，无法进行过户。

要点解析
YAODIANJIEXI

二手房过户并不是一件容易的事情，而是需要准备很多材料才能完成。下面就介绍一下二手房过户时必备的一些材料。

1.《房地产权证》或《房屋所有权证》，如果是共有的房屋还必须要提交《房地产权共有（用）证》或是《房屋共有权证》。

2.房地产买卖合同。

3.房屋交易核准证明。

4.土地使用证（使用权人是申请人）原件和复印件。

5.房地产权登记申请书。

6.申请人身份证明复印件（如果申请人是单位的，还需要提交法人营业执照、法人代码证、法人代表资格证等复印件）。

7.授权委托的须提交合法有效的委托书和代理人身份证明复印件。

8.营业税纳税申报表、土地增值税申报表。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

9.中华人民共和国契税完税证或财政局契税有关证明。

专家支招

二手房交易几项注意问题：

（1）单位房屋是否侵权；（2）物管费用是否拖欠；（3）中介公司是否违规；（4）合同约定是否明确；（5）福利房屋是否合法。



二手房过户可以委托其他人代理吗?

现实困惑

周晶最近看上一套很不错的二手房，想要买下来，但是自己没有时间去办理过户，所以很想委托他人替自己代办过户手续。但是又不知道这样做可不可以，或是有没有风险。

要点解析 YAODIANJIEXI

二手房的过户是可以委托他人代理的，但是也会有相应的风险，所以一定要做到以下几点：

1.购买者应选择信誉良好的大型中介公司代理。

2.贷款获得同意发放后，开始办理过户手续。

3.按产权转移登记要求，买卖双方需准备规定的资料以备过户。

4.中介公司的专职过户员携带买卖双方及相关资料前往地税局办理核税缴税手续。

5.买卖双方在过户员带领下，到房产交易中心办理递件登记和缴税手续。买卖双方分别递交契税、营业税收据和双方所有过户所需的证件，填写《房屋所有权转移登记申请书》，领取受理通知单，同时补齐房屋印花税。此期间房产交易中心将对买卖双方所提供证件和缴税情况进行初审和复审，以确保过户条件无误，否则交易中心会将相关问题及时通知给中介公司。

6.中介组织买卖双方进行物业交接，结清房屋内水、电、煤气、有线电视等费用，同时对家具等进行最后查验。

7.在规定的工作日内，过户员通知并带领新业主前往房产交易中心领取新房产证，同时通知前房主准备领取房款。

到此，购买二手房的过户手续完成。

专家支招

自己办理二手房过户的流程：

1.买方要对房子的产权进行调查。审定房屋产权的完整性、真实性、可靠性，要注意产权证上的业主姓名与售房者是否相符，有无抵押或共有人等。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2.签订二手房买卖合同。

3.找评估公司做评估。

4.贷款的房子要办理相关按揭业务。如果是公积金贷款和商业贷款组合的，则要向公积金中心和银行同时申请。这个过程是比较耗费时间的。

5.按揭办理下来后，要注意注销该物业的他项权证。

6.将合同交到房管部门产权交易中心相关办事窗口，拿受理单。

7.凭受理单到农税中心缴纳相关税费，拿契税完税证。

8.凭完税契证到土管部门办理国土证。

9.凭完税契证到房管部门办理房产证。



二手房买卖为什么需要“网上签约”呢?

现实困惑

现在很多城市都开始实行二手房交易网上签约的制度，但是人们对这种制度还是似懂非懂。网上签约到底是怎么回事？二手房交易网上签约是怎样进行的？为什么需要“网上签约”呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

网上签约是指存量房当事人委托房地产经纪机构、交易保证机构或中介协会的工作人员登录存量房网上签约系统，在线录入“存量房买卖合同”的相关条款内容，并联机将合同打印出来，在合同上签字盖章的行为。

目前，从各个实施二手房交易网上签约的城市来看，网上签约制度都是与资金监管制度配套实施的。实施此项制度最主要的目的就是进一步规范二手房交易市场行为，保障二手房的交易安全，提高二手房交易的透明度。然而屡屡发生的中介公司携款潜逃事件却让更多人看到了二手房交易的不安全性，因此，实行二手房交易网上签约制度对于买卖房屋双方都是一种利益保障，也能更好地避免一些中介的违规行为。

网上签约有以下几个流程：

1.在草拟阶段，买卖双方达成一致后，由中介机构操作人员在存量房网签系统上填写合同并打印《存量房买卖合同信息核对表》，由交易双方核对合同相关信息录入是否正确，确认无误后将草拟阶段的合同提交至打印阶段。

2.打印合同，即操作人员将网上填写的合同打印后，交由交易双方签字(或盖章)。

3.双方签字后，由操作人员在网上签约系统中点击“签约完成”。根据规

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

定，房地产经纪机构应留存交易双方当事人签字（或盖章）的合同原件一份。

专家支招

网上签约合同注意事项：

1.委托中介卖房带上房产证；

2.签约后及时核对合同；

3.买卖尽量采取资金监管。



二手房的合同有哪些内容？

现实困惑

王先生有一套旧房准备出售，经熟人介绍，有一个买家来看房后，当时就看中了房子，以122万元的价格转让给对方，对方付10万元预付款，约定在房款交清后办理过户手续，明年7月份交房给对方，卖方也写了一张收条给了对方。但是买方在第二天就反悔了，第三天买方要求退款。卖方要求买方交付赔偿金，可是买方不愿意交这笔钱，于是双方就这样僵持了起来。

试问，二手房的合同都有哪些内容，允许这样“反悔”、“退款”之类的事情发生吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

二手房在签署合同时，需要注意以下几点内容：

1.写清当事人的姓名、住址和联系方式。

主要是写上当事人的具体情况、地址和联系方式，以免出现欺诈等行为。买卖双方更是应该向对方做详细、清楚的介绍。还要写明是共有财产、还是家庭共有财产等情况。

2.写明价款。

主要是写明总价款。还有付款方式、付款条件，如何申请按揭付款、尾款等。

3.标的。

写明房屋的位置、性质、面积、结构、格局、装修、设施等情况。同时还要写上房屋的产权归属，是否存在房屋抵押，房屋的物业管理费及其他的缴费情况。

4.违约责任。

说明哪些属于违约情况；如何承担违约责任；违约金、定金、赔偿的计算和给付；在何种情况下可以免责；担保的形式；违约金或定金的选择适用问题。

5.履行期限、地点、方式。

交房的时间、条件；办理相关手续的过程；双方应如何寻求中介公司、律师、评估机构等服务；税费等费用的分摊。

6.解决争议的方式。

主要是说明发生争议时采取何种仲裁方式。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

买二手房时应注意：

1.买卖房屋中介费收费标准要注意。

2.交易时切记签三方合同。

3.业主勿轻率签署约定文件。

4.看清房屋情况再签合同。

5.签示范文本注意签约期限。



二手房买卖为什么要进行公证？

现实困惑

蒯先生从事医疗器械工作，在天津市有一处房产，现在已经找好了买家，昨天在办理房屋过户等相关手续时，被告知必须要办理房屋公证，公证费用是总房款的3‰。蒯先生说道：“我这处房子80多万元，公证费就得2400元钱，这也太贵了。”蒯先生认为，自己的房屋各种手续都齐全，按照《合同法》的规定，房屋买卖合同经双方当事人签字，就已经具有了法律效力，为什么还要办理了公证才能进行房屋买卖呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

现在由于二手房市场比较活跃，为了使这个行业得到更加规范的管理，提高房屋中介人员的素质，所以采取了公证处介入的办法，这样便可以规范整个行业的交易行为。虽然我国对于那些按照规范操作的公司管理得较为严格，但是黑中介和没有执照的中介还是在不断钻法律的空子，使得房地产市场呈现出很多的不良现象。

如果有公证处的参与，就可以最大限度地起到威慑作用，因为在强制的公证下，通过公证员的解释和监督，就可以最大限度地把交易的风险降低下来，保护诚实交易者的利益。

很多购房者对于买卖交易中的环节并不是十分清楚，很多消费者认为付了款，签了合同，交易就算完成了。然而房地产交易是一个以产权转移为主的交易方式，登记只是其中最重要的一个环节，有了公证处的参与，就可以让消费者更明白这些重要的细节。要明白，买卖房屋是需要公证后，手续才算完备的，这样有利于防范系统性风险。

专家支招

如果买卖双方都无法亲自办理相关的房产过户手续，可以通过他人或是中介公司来办理相关的公证手续。但是，由于手写委托书是无法确认它的真实性的，所以交易中心一般都会要求无法亲自到场的当事人出具公证后的委托书，这样就可以为其办理相关的过户手续了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



通过中介买房，签订“阴阳合同”有何危害?

现实困惑

乔先生最近正打算买房，所以经常接触一些开发商。开发商建议乔先生与其买卖双方签订两份合同，一份真实的合同作为交易合同，注明真实的交易价格为每平方米8500元；另一份合同是过户时呈报给房产和税务部门用的，在这份合同中填写的房款是每平方米5500元。当乔先生问其原因时，开发商这样解释：“这样买卖双方都会减少纳税额。”这样乔先生十分困惑，他不知道签订这样的合同，会不会有风险和危害。

要点解析 YAODIANJIEXI

乔先生碰到的这种签署两份合同的情况，其实就是房屋买卖过程中经常会出现的“阴阳合同”。在二手房交易中，向主管行政机关登记时出具一份合同，上报一个价格；然后，买卖双方再签订一份合同，注明实际的交易金额，其目的就是为了逃税。

然而这类合同是存在极大风险和危害的。首先，这种高价交易低价报税的行为属于虚假交易，根据我国《合同法》的相关规定，如“恶意串通损害国家利益”的合同，是无效的，因为它并不是合同当事人真实意思的表示，而且双方产生纠纷时非法所得也可能被收缴。其次，房屋再次出售时的估值也会受到影响，而导致房价相应降低。此外，再次卖出价和买入价之间的差额也会出入较大，再次缴税时也会相应多缴纳税费。

专家支招

购房者为了更好地维护自身的利益，避免日后出现一些房产纠纷的事件，建议不要与中介公司签订所谓的“阴阳合同”。而且国家按照评估价来征税，也是防止“阴阳合同”最有效的办法。



房改房过户需要哪些条件?

现实困惑

张先生在2008年买了一套二手房改房，当时只签订了购房合同。该房产的房产证是房主继承其父亲的，属于遗产继承，后来过户到房主名下。但是张先生在过户时，房管局工作人员说该房产证当时办理得不正确，当时房主不应该继承这处房产，所以这个房产证是无效的。于是一直到现在这个房子仍然没有过户。试问，房改房应该如何才能过户呢?

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

房改房过户办理流程如下：

1.如果卖方提供的房屋是合法的，可以上市交易。买方可以交纳购房，买卖双方签订房屋买卖合同。双方通过协商，对房屋的坐落位置、产权及成交价格、房子交付时间、交付过程、产权办理等达成一致意见后，双方签订房屋的买卖合同。

2.买卖双方共同向房地产交易管理部门提出申请，接受审查。买卖双方向房地产管理部门提出申请手续后，管理部门要查验有关证件，审查产权，对符合上市条件的房屋准予办理过户手续，对无产权或部分产权又没有得到其他产权共有人书面同意的情况下拒绝申请，禁止上市交易。

3.对贷款买房的人来说，在与卖方签订完房屋买卖合同后，要由买卖双方共同到贷款银行去办理贷款手续。银行审核买方的信息，对双方将要交易的房屋进行评估，以确定买方的贷款额度，然后批准买方的贷款，待双方完成产权登记变更买方领取房屋所有权证后，银行将贷款一次性发放。

4.买方领取房屋所有权证、付清所有房款，卖方交付房屋并结清所有物业费后双方的二手房屋买卖合同全部履行完毕。

5.办理产权转移过户手续。交易双方在房地产交易管理部门办理完产权变更登记后。交易材料移送到发证部门，买方凭领取房屋所有权证通知单到发证部门申领新的产权证。

6.立契。房地产交易管理部门根据交易房屋的产权状况和购买对象，按交易部门事先设定的审批权限逐级申报审核批准后，交易双方才能办理立契手续。

7.买卖双方建立信息沟通渠道。买方了解房屋整体现状及产权状况，要求卖方提供合法的证件，包括房屋所有权证书、身份证件及其他证件。

8.缴纳税费。税费的构成比较复杂，要根据交易房屋的性质而定。比如房改房、危改回迁房、经济适用房与其他商品房的税费构成都是不一样的。

专家支招

购买的房改房只要是符合各项规定的，都可以顺利解决过户问题。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第六章 贷款购房：用银行的钱实现自己的购房梦





就目前而言，现在的房贷业务是五花八门的，比如“气球贷”、“点按揭”、“存低贷”等，真是让人眼花缭乱，应接不暇。但是这么多的房贷业务，并不是每一个都适合自己，对于大多数的购房者来说，还是要选择最适合自己的房贷业务才行。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）贷款方式选择



我国现行的住房贷款分为几种?

现实困惑

小楠毕业后留在北京工作，收入也比较稳定，而且也有了一个心仪的女朋友。现在打算以后就定居北京，所以想要买一套房子。但是小楠现在手头上的积蓄再加上父母亲的资助也只有100万而已，很难实现全额购买房屋的梦想，所以只能向银行申请贷款了。但是小楠对我国现行住房贷款的种类还是不太清楚。

要点解析 YAODIANJIEXI

我国现行的房屋贷款的方式主要有三种，即个人委托贷款、自营贷款、组合贷款，也称为是个人商业贷款、公积金贷款、个人组合贷款。

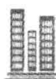
1.自营住房贷款。指的是运用银行信贷资金发放的个人住房贷款。

2.个人住房委托贷款。指的是运用住房公积金发放的住房资金管理中心个人住房担保委托贷款、中央国家机关住房资金管理中心个人住房担保委托贷款，简称住房公积金贷款。

3.个人住房组合贷款。指的是银行住房资金管理中心个人住房担保组合贷款，银行和中央国家机关住房资金管理中心住房担保组合贷款，简称组合贷款。

专家支招

对于在北京工作的外地购房者，根据目前的贷款要求，应提供在京五年的纳税和社保缴纳证明或已办理北京居住证。而且对于首次购房者，目前的商业贷款和公积金贷款在首付方面没有太大的差别，但是在利率方面还是有略微的差别，建议还是选择比较普遍的商业贷款为好。而且在贷款方式上，可以选择等额本金还贷，因为从长远考虑，这种方式还是比较节省利息的。



房贷类型主要有哪些种类?

现实困惑

小希是北京人，在一家外贸公司担任高级管理人员，收入颇丰。小希和妻子虽然已经结婚多年，二人名下都没有过房屋贷款的记录，两人一直都是住在小希父母为其全额购买的房子里。该房位于昌平区，房子较旧而且也有些偏小，再加上他们正准备生孩子，所以想

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要再换一套房子。小希看上一套总价为200万左右的大两居。可是小希手上只有30万元，加上父母资助的50万元，如果是选择贷款买房，自己就还要承担起每月还贷的压力。再者也不知道哪种房贷才是最适合自己的。

要点解析
YAODIANJIEXI

就目前而言，现在的房贷业务是五花八门的，比如“气球贷”、“点按揭”、“活利贷”等，真是让人眼花缭乱，应接不暇。但是这么多的房贷业务，并不是每一个都适合自己，对于大多数的购房者来说，还是要选择最适合自己的房贷业务才行。下面就介绍一下现在的房贷种类。

一、固定利率房贷。固定利率个人住房贷款就是个人与银行在签订贷款合同时，即约定好在一定借款期限内不论市场利率如何变动，借款人都以约定利率支付利息的个人住房贷款。

二、直客式房贷。直客式房贷又叫“超前按揭”。指个人先找银行贷款，然后去各楼盘买房，银行直接贷款给买房者，无须经过开发商担保，贷款的额度、成数、期限以及还款方式由银行根据购房者的需求决定。

三、移动组合房贷。允许客户针对不同时期的家庭收入情况和个人投资理财习惯，定制个性化的还款方案。

四、接力贷。是指以某人的子女作为所购房屋的所有权人，父母双方或一方与其子女作为共同借款人，接力还款。

五、双周供。是将还款方式从原来每月还款一次，变为每两周还款一次，每次还款额基本为原来月供的一半。

六、气球贷。先少量、分期偿还贷款利息和大部分本金，剩余本金到最后一期一次偿清，整个还款的模式就像气球一样“头小尾大”。

七、点按揭。通过预先支付一定费用，从而获得贷款利率进一步降低。

八、活利贷。借款人可以将闲置资金存入还款账户作为提前还贷，直接抵扣贷款本金，从而达到节省贷款利息、缩短还款期限的目的。

专家支招

对于那些已经有房子但还是想要购买房产的人群，根据现在的“认房又认贷”的二套房政策，如果再次购买房屋的话，可能就会被认定是第二套住房。所以最好是采取“卖旧买新”全款买房的置业升级购房计划。



房贷还款方式有哪七种类型?

现实困惑

支先生刚刚进入不惑之年，而且在

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

北京工作了近十个年头，现月收入1.5万元，现在和妻子住的还是一套小户型，而且之前有过的商业贷款早已还清。支先生现在想把自己的父母接过来和自己一起住，于是便想买套大一点的房子。可是，他之前是有过一次贷款的，如果再次贷款买房的话，将要执行60%的首付、利率上浮1.1倍的二手房政策。

试问，现在有多少种贷款还贷的方式？

要点解析
YAODIANJIEXI

目前，房贷的还款方式有多种，常用的有等额本息和等额本金两种，但是很多银行还是在不断推出新的房贷还款业务，贷款者只要根据自己的资金状况选择适合的品种就可以了。

下面就介绍一下七种贷款还款方式：

一、等额本息还款方式。

等额本息还款方式是目前办理最多的还款方式。这种还款方式其实就是按揭贷款的本金总额与利息总额相加，然后平均分摊到还款期限的每个月中。作为还款人，每个月还给银行固定金额，但每月还款额中的本金比重逐月递增、利息比重逐月递减。这种还款方式的等额本息更利于客户的掌握，也方便客户还款，是客户比较偏爱的一种方式。

二、等额本金还款方式。等额本金还款也是一种客户常用的还房贷的方法，借款人可以随着还贷年份的增加而逐渐减轻负担。这种还款方式将本金分摊到每个月内，同时付清上一还款日至本次还款日之间的利息。

三、按期付息还本方式。按期付息还本方式指的是借款人通过与银行协商，为贷款本金和利息的归还制订不同的还款时间单位。可以自主决定按月、季度或年等时间间隔还款。其实就是借款人根据自身的财务状况，把每个月要还的钱可以凑成几个月一起还。

四、等额递增(减)还款方式。等额递增还款方式和等额递减还款方式，是指借款人与银行商定还款递增或递减的间隔期和额度。在开始，按照固定的额度还款，此后逐月根据间隔期和相应递增或递减额度进行还款的操作办法。其中，间隔期最少为1个月。它把还款年限进行了较为细致的分割。还款方式与等额本息极为相似。不同的是，每个时间分割单位的还款数额可能是等额增加或者等额减少。

五、还款假日计划。还款假日计划包括两种套餐，贷款人可以根据自身情况任意选择。

“轻松假日计划”，指的是贷款人可以和银行约定一个“假期”（单次假期最长24个月），在这个“假期”内，贷款人暂时不需要归还本金，只需要支付贷款利息，等“假期”结束，再按原来的还款方式归还贷款本息。

“完全假日计划”，是在一个约定的“假期”内（单次假期最长为12个

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

月），借款人可以既不还本金也不用还贷款利息，等“假期”结束之后再按期归还贷款本息，但借款人必须同时办理提前还款，在提前还一部分贷款后享受不还款的假期。

六、净息还款方式。净息还款与银行以前推出的“宽限期”还款方式非常类似，即借款人在贷款购买普通住房后的前3年或者前5年，或是贷款购买商用房的前1年，不需要支付本金，只需要支付利息即可，待期满后可以按照等额本息或等额本金的还款方式来还款。

七、随借随还房贷方式。借款人需要在银行办理个人住房抵押循环授信。办理“随借随还”房贷后，借款人需要设置好关联的还款账户，该账户的活期存款超过约定的部分，每天都会自动用于提前还款。当借款人资金紧缺时，只需要通过电子银行就能马上在授信额度内从银行借取资金。贷款利率按房贷合同签订时的利率执行，比普通商业贷款更为优惠。

专家支招

已经有过贷款记录的购房者，如果想要再次贷款购房时，只要是符合国家规定的二套房购买要求，就可以再次购买二套房。而且还可以把贷款的目光转到公积金贷款上来，因为公积金贷款是没有二套房政策要求的，而且也不受商业银行的影响，还可以享受公积金首付的一些优惠政策。



商业贷款需要哪些流程？

现实困惑

小海之前一直以为商业贷款是一件很容易办理的事情，只要拿着相关的材料，到银行填写一些单子就可以办成。可是，事实并非像小海想象的那样简单，而是有很多道程序的。小海不禁问道，办理一个商业贷款也需要这么多烦琐的程序吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

商业贷款的办理流程需要多道工序才能完成。

一、需要贷款者提出购房贷款的申请和贷款所需要的相关材料。

但是随着各银行的要求不同，所提供的材料也是有所不同的。1.申请人及其配偶的身份证明（身份证、户口本或其他的有效居住证明）。个体经营者需提供营业执照（验原件，留复印件）。2.借款人的婚姻状况证明。3.外地人、外籍人或是单身，需要有本地户口的人作为担保。4.借款人及其配偶的收入和财产证明。5.购房合同、商品房预售许可证和首付款收据及有关证明文件。6.财

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

产共有人抵押承诺书。7.银行贷款的申请表或是其他银行要求的文件。

二、签约缴税。具体包括三方面：1.购房人与开发商签订《预售契约》、《买卖合同》；2.购房人按开发商的具体要求缴纳首付款；3.购房人与开发商各自按房价款的0.5%的额度缴纳印花税。

三、向银行提交申请，并填写相关资料。购房人填写的资料包括：《个人住房贷款借款申请表》、《个人住房贷款借款合同》、《贷款房屋所有权证收押合同》等。

四、与银行签订贷款相关合同。银行审核贷款人资信、贷款额度、贷款年限后，与贷款人会签订一系列的合同文件。之后银行发放贷款，贷款申请人按月还款。

专家支招

专家建议，在贷款的前几年，争取能多还款，使总贷款中的本金基数下降，那么在剩余的贷款中，也许只有十几万元，这样一来偿还年限即使还要一二十年，但利息负担却会小下来。



商业贷款和公积金贷款有哪些不同?

现实困惑

王楠在一家机关事业单位上班，每个月都要缴纳公积金。妻子吕燕在私企上班，没有缴纳公积金的待遇。他们想要购买一套商品房，两人商量了一下，结合自己的实际情况，决定贷款买房。王楠认为，现在的公积金利率较低。但是第一次购房可以享受到商业贷款的利率优惠，而且自己还有购车的打算，这样很可能还会使用商业银行的其他贷款服务。王楠现在不知道他应该选择哪种贷款方式比较划算。

要点解析
YAODIANJIEXI

商业贷款和公积金贷款有以下几点不同之处：

1.它们的发放机构不同。商业贷款的发放机构是银行，公积金贷款是住房公积金管理机构委托银行发放的。

2.贷款的对象不同。商业贷款是具有完全民事行为能力的自然人，公积金贷款是住房公积金的交存人和汇交单位的离退休职工，贷款的对象是特定的。

3.贷款的来源不同。商业贷款的来源主要是商业银行等放贷机构筹集的社会公众资金，公积金贷款的来源则是公积金缴存人缴纳的资金。

4.贷款的额度不同。商业贷款的最高贷款金额不得超过购房款的70%，公积金贷款的最高金额各地的标准不太一样，如北京市规定最高贷款额度为购买住房评估价值的60%。

5.贷款的期限不同。前者的期限最

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

长为20年，而后者的期限一般要长一些，贷款的期限最长不得超过25年。

6.贷款的利率不同。这是它们之间最大的差别，也是房贷者最看重的一点。商业贷款的利率比公积金贷款利率要高一个百分点以上，这是由它们的本质决定的，前者主要是要盈利，后者主要是保障社会住房。

以上分析可以看出，住房公积金管理机构发放的抵押贷款，比一般金融机构发放的住房抵押贷款额度要高、期限要长、利率要低。因此，它是一种很优惠的贷款形式。但是，住房公积金管理机构对贷款的对象进行了限制，只限于住房公积金的交存人和离退休职工。

专家支招

为了使购房者减轻还贷的压力，建议购房者可以采取住房公积金和商业贷款结合的方式来减轻自身的经济压力。



商业贷款可以转成公积金贷款吗？

现实困惑

小赵在2007年年底买了一套房子，他在某家银行办理了相关贷款事宜，贷款50万元分20年偿还。在当时，小赵享受到了8.5折的最优惠政策。现如今，贷款余额还有40万元。前些日子，小赵给银行打电话，想要申请转房贷，却被银行告知不可以，这又是怎么一回事呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

因购买自住住房已向住房公积金贷款受托银行办理了商业性住房贷款未结清，符合本市个人住房公积金贷款条件且从未办理过住房公积金贷款的职工均可申请办理商业性住房贷款转住房公积金贷款。

它们之间转换的主要程序如下：

1.咨询受理。贷款客户到原商贷银行咨询，如果符合办理转贷条件，银行发放转公积金贷款申请表。

2.提交资料。《转公积金贷款申请表》、夫妻双方的《公积金个人住房贷款人经济收入证明》、《住房公积金缴纳情况证明》或《住房公积金对账簿》；夫妻双方身份证、户口簿、婚姻状况证明的原件及复印件（如未婚应提供未婚证明）；贷款银行提供的原商业贷款正常还款记录和贷款余额证明；办理原商贷的《商品房买卖合同》、《借款合同》及《抵押合同》的原件；房屋产权共有人出具的同意抵押的证明及公证书；转贷借款人婚姻状况发生变化的，应提供相关证明及房产权属公证书；已办理房屋“两证”的应提供“两证”原件及复印件，未办理“两证”的房屋，由开发商出具阶段性担保书或《商品房权属证明》。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3.贷款审批。银行对转贷申请人提交的资料初审后送市资金中心审批。

4.签订合同。转贷借款人与转贷银行签订公积金借款合同及抵押合同；与担保公司签订担保合同；到原保险公司办理保险受益人变更手续。

5.预存资金。转贷借款人将原商贷余额与转贷的差额部分，用自有资金存入转贷银行开立的存款专户，用于结清贷款。

6.发放资金。市资金中心发放贷款资金，由转贷银行将公积金贷款资金和借款人预存资金同时结清原商业贷款，并通知转贷借款人。

7.办理抵押。由担保公司代为办理房屋抵押登记手续，在办理原商业贷款房产抵押注销手续的同时，办妥转公积金贷款抵押登记手续。

8.还款结清。转贷借款人从发放转公积金贷款的次月开始按借款合同的约定每月应按时偿还贷款本息。结清最后一次贷款时，借款人应亲自前往贷款银行办理还贷结清手续。

9.注销抵押。借款人结清全部贷款本息后，凭贷款银行出具的贷款结清证明和撤销房屋抵押等相关资料，到原房屋抵押登记部门办理抵押注销手续。

专家支招

只要是符合要求、手续齐全的购房者，均可以转换房屋的贷款方式。但是也有一些银行要求，只有贷款余额达到一定规模时才能申请办理转贷业务。



商用房贷款跟商业贷款是一回事儿吗?

现实困惑

现在让张霞苦恼的是，她不清楚商用房贷款和商业贷款是不是同一个意思，不知道哪种贷款更适合自己的实际情况和需求。

要点解析
YAODIANJIEXI

个人商用房贷是指银行向借款人发放的购置新建自营性商业用房和自用办公用房的贷款。它与商业贷款有所不同，商用房申请贷款的条件是：

1.年龄在18～60岁之间，具有完全民事行为能力的自然人、城镇居民及在当地常住的有居留权的外埠居民、境外及国外公民；

2.信誉良好具有稳定的经济收入、有偿还贷款本息能力的人；

3.具有银行认可的资产作为抵押或质押，或有足够偿贷能力的个人或单位作为偿还贷款本息并承担连带责任的担保人；

4.所购买的商业用房或办公用房的合同或协议，借款人支付符合规定的首付款；

5.所购商业用房或办公用房价格基本符合银行或其委托的房地产估价机构

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

评估的价格；

6.申请人年龄与借款期限之和不超过70年；

7.为贷款规定的其他条件和要求提供其他证明文件。

商用房贷款的房型和担保与商业贷款的有所不同，商用房贷款，贷款申请所购商铺需要是现房。贷款的担保方式，贷款人向银行申请个人商铺贷款，必须以其所购买的商铺作为抵押才可以。

专家支招

如果贷款者发生了还款违约事件，银行就会相对顺利地处置抵押的商用房，所以说个人信用是贷款中至关重要的一项要求。



什么是住房公积金？住房公积金由哪些部门管理？

现实困惑

现在许多购房者都会选择贷款买房，可是在办理贷款的时候，却感到很困惑，因为购房者对贷款的相关知识知道的很少，这也给房地产商带来了机会，购房者明明不具备贷款的条件，却被告知可以申请贷款，为的就是让购房人先交纳部分购房款。因此，购房人要在购房时办理贷款，就需要了解相关的贷款常识，了解住房贷款有三种方式，即个人住房商业贷款、个人住房公积金贷款和个人住房组合贷款。那么住房公积金贷款是怎样的一种贷款呢？它是由什么部门管理的呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

所谓住房公积金，指的是一种义务性的长期住房储金。住房公积金制度是结合我国城镇制度改革的实际情况而实行的一种房改政策，指有关住房公积金的归集、管理、使用、偿还等诸环节有机构成的整个运行机制和管理制度。

住房公积金是按照“统一管理”的原则管理住房公积金的。职工的住房公积金由各地人民政府设定的住房公积金管理机构根据责、权、利一致的原则进行统一管理。住房公积金的存贷款等金融业务一律由地方人民政府委托指定的专业银行办理。

专家支招

在贷款发放后,公积金只能转账提前还款，不能取现，在提前还款时,只能先还公积金贷款。贷款尚未结清前，每年的3～6月的1～15号可支取住房公积金还贷，也可以和贷款银行签订《委托支取还贷协议》，由银行每年定期进行自动批扣处理。若购买第二套住房，上一套住房公积金贷款尚未结清，是不能再次申请办理公积金贷款的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



公积金贷款需要哪些流程?

现实困惑

小利在一家事业单位上班，今年打算结婚，于是他便想用住房公积金贷款买一套房子。可是，他对公积金贷款的流程不是很清楚，不知道该准备哪些资料。其实这也是很多购房人都不太了解的事情。

要点解析 YAODIANJIEXI

根据各地相关部门的具体要求不同，提交的材料也会有所不同，但具体程序如下：

（一）贷款人申请住房公积金贷款需要到银行提出书面申请，需填写住房公积金贷款申请表，还要提供下列资料：

（1）申请人及配偶身份证明（指居民身份证、常住户口簿和其他有效居留证件），婚姻状况证明文件；

（2）申请人及配偶住房公积金缴存证明；

（3）申请人的家庭稳定经济收入证明及其他对还款能力有影响的债权债务证明；

（4）贷款人所在单位同意贷款的证明；

（5）购买住房的合同、协议等有效证明文件；

（6）用于担保的抵押物、质物清单、权属证明以及有处置权人同意抵押、质押的证明，有关部门出具的抵押物估价证明；

（7）公积金中心要求提供的其他资料。

2.对资料齐全的借款申请，银行及时受理审查，并及时报送公积金中心。

3.公积金中心负责审批贷款，并及时将审批结果通知银行。

4.银行按公积金中心审批的结果通知申请人办理贷款手续，由借款人夫妻双方与银行签订借款合同及相关的合同或协议，并将借款合同等手续送公积金中心复核，公积金中心核准后即划拨委贷基金，由受托银行按借款合同的约定按时足额发放贷款。

5.以住房抵押方式担保的，借款人要到房屋坐落地区的房屋产权管理部门办理房产抵押登记手续，抵押合同或协议由夫妻双方签字，以有价证券质押的，借款人将有价证券交管理部或中心收押保管。

专家支招

按照住房公积金账户余额计算贷款额度。

职工申请住房公积金贷款，贷款额度不得高于职工申请贷款时住房公积金账户余额（同时使用配偶住房公积金申请公积金贷

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

款，为职工及配偶住房公积金账户余额之和）的10倍，住房公积金账户余额不足2万元的按2万元计算。



住房公积金的使用范围和对象有哪些?

现实困惑

马先生在某事业单位工作，他现在正要购买一套总价为90多万元的房子，首付25万元后，还需要贷款70万元。该市规定公积金贷款最高额度为50万元，因此，除去公积金贷款外，马先生还需要商业贷款20万元。因为对公积金政策不够了解，他不知道“商业贷款的额度‘冲抵’公积金额度”这一规定对他的贷款计划是否会有影响。

要点解析
YAODIANJIEXI

购房者在贷完了自己能够申请的公积金最大额度后，是可以继续申请相关额度的商业贷款的，“组合贷”的总额度并不会受到影响。而且在《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》中对住房公积金的使用范围作了明确的规定：“住房公积金由在职职工个人及其所在单位，按职工个人工资和职工工资总额的一定比例逐月缴纳，归个人所有，存入个人公积金账户，用于购、建、大修住房。”

住房公积金的使用范围在财政部颁发的《建立住房公积金制度的暂行规定》中做了详细的规定，住房公积金的使用范围和顺序是：

①职工购买、建造自住住房抵押贷款；

②职工自住住房建设贷款；

③城市经济适用住房建设贷款；

④单位购买、建设住房抵押贷款；

⑤在满足支付需要和安排以上贷款后，其余额可用于购买国债。

住房公积金的使用对象是有着严格要求的：在本市购买自住住房，同时在住房资金管理中心系统缴存住房公积金的交存人和汇交单位的离退休职工。

专家支招

由于住房公积金政策的调整，借款人属于未婚、离异、丧偶等单身职工或配偶未缴纳住房公积金，可将一名愿作为共同还款人的公积金缴存额合并计算可贷额度，也就是说，新政将共同还款人的范围由夫妻扩展到了亲戚朋友。这样，魏女士就可以找一位有公积金的亲戚或者朋友作为共同还款人，从而提高可申请到的贷款额度。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



住房公积金是否可以继承?

现实困惑

张师傅因患病去世了，张师傅离异多年并无子女。现在家中只有患病的父亲和两个哥哥，那么在这种情况下，他的住房公积金能否作为遗产由张师傅的继承人来继承呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

按照法律规定，住房公积金是完全可以继承的，而且根据上述案例，张师傅的父亲才是公积金的第一合法继承人，他的两个哥哥是第二继承人。即使他的父亲患了重病，仍然有权利继承儿子的公积金。我国在这方面有明确的规定，规定个人继承或受遗赠商住房公积金的，继承人可持经公证的继承或遗赠文件，到被继承人或遗赠人单位开具“住房公积金支取申请书”，再到相关部门提取所遗留的住房公积金本息余额和办理销户手续。

在职期间去世的职工，由其合法继承人或受遗赠的人提取住房公积金本息余额，其结余公积金可以由合法继承人继承。职工或其合法继承人提取的公积金，免征个人所得税。

专家支招

职工要想提取住房公积金，就必须通过汇缴单位办理，只要有汇缴单位开具《住房公积金支取申请书》，加盖单位预留印鉴，后附有关支取证明材料，经市住房公积金管理中心系统审核后，才可以办理支取公积金手续。



住房公积金缴纳人调离原单位，其公积金如何处理?

现实困惑

张影原本在老家的私企工作，今年刚刚考上了北京一所高校的研究生，她已经解除了和原单位的劳动关系，现在令她不解的是，她原来工资里扣除的住房公积金还可以取回来吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

相关法律规定，住房公积金缴纳人与原劳动单位解除了劳动合同后，住房公积金可直接由公积金中心转到现在的工作单位。出国定居的职工，也可由本人提取住房公积金本息余额。职工调离工作时，其住房公积金本息余额转入新单位该职员名下的住房公积金账户。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

如何让原单位补缴住房公积金：

单位资金短缺缓缴公积金时必须通过北京住房公积金管理中心审批，若单位未按照《住房公积金管理条例》为职工建立并缴纳住房公积金，职工可对其行为进行投诉。



职工离职或停薪时，住房公积金如何处理?

现实困惑

小叶在北京的一家合资企业上班，已经缴纳了两年的住房公积金，现在她已经离职了，不过还没有找到新的工作。试问，小叶在原单位的住房公积金应如何处理呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

职工因离职、停薪各种原因中断缴存住房公积金时，归集部门依据单位填报的“住房公积金汇交变更清册”将其住房公积金（包括个人缴存部分和单位资助部分）结余本息封存在原账户内，封存期间按规定计息；日后恢复缴存时，归集部门依据单位填报的“住房公积金汇交变更清册”予以启封。一直未恢复缴存的住房公积金的职工，符合销户规定的则可以办理销户。

专家支招

市住房公积金管理中心从2010年1月11日起推出为职工住房公积金账户托管服务。本市职工离职后暂时未找到新的工作单位，其住房公积金账户可以转移到市住房公积金管理中心在银行开设的托管专户内，由住房公积金管理中心代管。此项服务不收取任何费用，只是为离职职工提供一项便利的服务。

（二）贷款条件



申请个人住房贷款有哪些程序?

现实困惑

买房子是一件大事儿，而对于上班族来说，一次性付清房款却是一件很难办到的事情。于是上班族小柳就想要申请个人住房贷款，但是他对申请程序不太了解，想要知晓一下。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

申请个人住房贷款大致程序为：向银行提出贷款申请，银行审查同意后签订贷款合同和担保合同，按要求到当地房地产管理部门、保险公司、公证处等部门办理抵押登记、保险和公证手续，再到银行办理贷款手续。

专家支招

偿还贷款本息的方式：由借贷双方商定，并在借款合同中写明，贷款期限在一年以内（含1年）的，实行到期一次还本付息，利随本清，贷款期限在一年以上的，按月归还贷款本息，即分期还款。



哪些人具备住房按揭贷款条件?

现实困惑

张先生今年55岁，是公路站的退休工人，现在退休工资有1400元，现在很想给自己的孩子买一套新房子，想办理按揭，但是不知道他现在是否还具备可以贷款的条件。

要点解析
YAODIANJIEXI

张先生当然还具备按揭贷款的条件。按揭贷款是住房担保贷款的一种，是指购房者以所购住房作抵押并由其所购住房的房地产企业提供担保的个人住房贷款。个人住房担保贷款的对象是居民购房者，而且是必须具备完全民事行为能力的自然人。具有城镇常住户口或有效居留身份；有稳定的职业或收入，信用良好，有偿还贷款本息的能力；具有购买住房的合同或协议；不享受住房补贴的个人不低于所购住房全部价款的30%作为购房的首期付款；享受住房补贴的个人承担所购住房全部价款的30%作为购房的首期付款；有贷款人认可的资产作为抵押或质押，或有足够代偿能力的单位或个人作为担保人。

专家支招

建议贷款者拥有良好的信用度，在没有逾期的情况下，而且收入可以达到月还款的两倍的贷款者，做按揭贷款可以享受到7折的优惠政策。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



怎样向金融机构提出贷款申请？

现实困惑

董良要购买一套新房，想向银行提出购房贷款的申请，但是向来没有办理过相关业务的他对这个申请程序不太了解，不太清楚怎样向金融机构提出贷款的申请。

要点解析
YAODIANJIEXI

其实提出贷款申请的程序并不难，凡是符合贷款条件的贷款申请人都可以到银行经办机构或已与银行签订“合作协议”的开发商处填写贷款申请表，并提供下列资料：

1.身份证件（指居民身份证、户口本和其他有效居留证件）；

2.有关贷款人家庭稳定的经济收入的证明，私营企业主要提供财务报表和纳税证明；

3.商品房预售或买卖契约，或其他有效的合同和文件；

4.抵押物或质押物清单、权属证明文件以及有处分权人同意抵押或质押的证明；

5.有权威部门出具的抵押估价证明；

6.保证人同意提供担保的书面文件和保证人资信证明；

7.早期办过住房公积金贷款的，需要持有住户公积金管理部门出具的证明；

8.银行要求提供的其他文件或资料。

专家支招

申请贷款额度要量力而行。在申请个人住房贷款时，借款人应该对自己目前的经济实力、还款能力作出正确的判断，同时对自己未来的收入及支出作出正确的、客观的预测。



贷款银行审批通过后，还应办理什么手续？

现实困惑

张翰在银行办理了贷款，银行贷款审批通过后，也办理了房屋过户手续。但是现在银行却还是不能放贷，审批已经过去了三个多月，该怎么办？还需要办理什么手续吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

银行贷款审批后，并不能马上办理放贷业务，还需要与贷款银行签订借款合同、领储蓄卡、借款人开立贷款户。而后，银行的办理机构同意发放贷款，还需通知借款人到银行开户并且签订

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

《借款合同》，领取偿还贷款本金使用的储蓄卡，并到营业柜台开立贷款户。借款人办理保证抵押、质押和保险等相关担保手续；借款合同生效，资金划入开发商账户；借款人按月还款；借款人还清贷款本息，解除抵押担保。

专家支招

借款人向银行申请贷款是否会被批准，与开发商和借款人之间签订的购房协议都是无关的，银行是否贷款给借款人，关键在于评估借款人的资信状况和还款能力。所以，借款人一定要有良好的信用度。



银行按揭方式与分期付款方式有什么不同?

现实困惑

很多购房者对于个人购房时采用的分期付款方式与通过银行按揭的分期付款方式存在很大的疑惑，不知道二者有怎样的联系和区别。

要点解析
YAODIANJIEXI

个人购房所采用的分期付款方式与通过银行按揭式付款方式的主要区别在于：

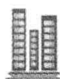
个人购房时采用的分期付款方式，是靠购房者自己的收入来支付房屋的价款，并且以自己的信用作为履行合同义务的担保。这种付款方式的当事人只有房屋的出售者和房屋的购买者两方。房屋出售者在房屋交给购房者占有使用后，要承担购房者可能不全部支付房价款的风险。此外，如果购房者购买的是期房，在首期付款后，并不能获得房屋的占有使用权，而且按照合同中的约定，分段交付房价款，在房屋建成交付使用时，购房款才最后付清。

个人通过银行按揭式的分期付款方式购房，是指银行向房屋购买者提供抵押贷款，由购房者用银行贷款向房屋出售者一次性付清房价款，然后再向银行分期偿还借款。在这种方式中，房屋购买人与出售者之间的买卖关系，房屋购买者与银行之间借贷的关系以及房屋出售者与银行之间都为协作关系。

专家支招

分期付款方式的最大好处是：一般情况下在买卖双方合同中都有约定，根据工程进度分阶段交付房价款，特别是有相当一部分房价款要到房屋交付使用时才付，因此，购房者可以利用这部分钱督促或制约开发商按约定的时间和质量完成建设项目。由于是分期付款，所以很大程度上也减轻了购房者在经济上的压力。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



“房贷”转“按揭”需要哪些手续？

现实困惑

小伟是在2008年5月在工业银行办理的个人住房按揭贷款，一年后听说国家房贷推出新政，住房按揭贷款可以享受利率7折的优惠，但是他到银行咨询了好几次，工作人员都说具体细则还没有下来，还要再等一段时间。小伟很想知道是否可以进行转按揭贷款，如果可以享受到利率7折的银行都需要哪些手续呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

房贷转按揭是指贷款者已经在甲银行办理了住房按揭贷款，想要直接将在甲银行办理的按揭转到乙银行去，以此来享受到更优惠的贷款利率。1.甲银行在今年对于首次购房的按揭客户，一般执行下浮10%～15%的优惠利率。2.乙银行推出房贷业务执行下浮30%的优惠利率，正常客户可向银行申请。3.乙银行审核房产和借款人的资格和信用度。4.审核通过，乙银行出资结清用户在甲银行的贷款。5.用户在乙银行办理房贷业务并享受最新优惠利率。对于房子的出让方来说，办理转按揭主要需要提供转按揭申请书、有效身份证原件和复印件、《借款抵押合同》原件和《提前还款申请书》。购买方除需要备齐普通房贷的所有资料之外，还要与原借款人签订一份转让合同、协议或意向书。

专家支招

有法律专家表示，在转按揭的过程中，贷款人有必要熟悉各家银行的7折房贷政策，保留各种支付凭证，以便维护自身利益。谨防几处陷阱：一、强制推销附加产品；二、还款逾期扯不清；三、转按揭费用过多。



二手房贷款需要准备哪些资料？

现实困惑

2010年8月，郑先生通过中介公司看中了一套二手房，总价是145万元，但由于郑先生已经有了2套房子的抵押贷款，所以郑先生担心自己不能再贷到款。可是中介公司承诺跟银行很熟，办出贷款绝对没有问题，于是郑先生就与业主签订了买卖合同，并开始办理贷款申请。

可是事情并没有想象中那么简单，多家银行都没有批准贷款。为了付款，郑先生只得将自己的另一套房子匆忙出售。由于已经延期付款一个多月，他还

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

需要向上家赔偿近2万元的违约金。由于没有证据证明中介公司的承诺，所以无法向中介公司索赔。

对于二手房的贷款事项都需要哪些资料才能办理呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

有关二手房贷款所需准备的资料，每一家商业银行要求买卖双方所提供的资料都是相同的，所需资料复印件必须用A4规格的纸张复印，但是在银行签合同的时候需要提供原件核实。买方提供的资料：夫妻双方的身份证、外地人口需提供暂住证、户口本（夫妻双方）；婚姻证明（结婚证、离婚证、丧偶证明、单身证明）；收入证明或是偿还债务的能力证明（单位出示）；所在单位加盖公章的营业执照副本（单位出示）；学历证明（大专以上提供）；受他人委托的需出具经委托人签字或盖章的委托书或是银行要求提供的其他材料。

卖方提供的资料：身份证（夫妻双方）、暂住证（外地人口）、户口本（夫妻双方）；婚姻证明（结婚证、离婚证、丧偶证明、单身证明）；配偶、共有人同意出售证明（固定格式）；房屋产权证、土地使用权证、产权人印章；受他人委托的需出具经委托人签字或盖章的委托书；出售已购公房、央产房、经济适用房、回迁房须提供原购房合同、协议及有关批准文件或是银行要求提供的其他材料。

专家支招

由于目前各房地产交易部门正在逐步简化相关手续，所以购房者在购买房屋进行交易时，需要提前向相关部门咨询。

（三）
贷款额度、期限和担保



每个人的贷款额度和年限都一样吗？

现实困惑

严先生于2009年3月看中了南京的某套国际公寓，是一个小户型的房子，有45平方米大小，想要向银行贷款20万元。由于商业贷款和公积金贷款的额度和年限都不相同，所以严先生不知道每个人的贷款额度和年限是否都一样。

要点解析
YAODIANJIEXI

个人贷款额度和年限并不是针对每个人来界定的，而是不同的银行有不同的政策。个人贷款分为商业贷款、公积

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

金贷款和组合贷款。

首先是商业贷款的额度和期限。

关于发放个人住房贷款的数额，各银行都会有所不同。不过通常贷款的额度最高不得超过所购房产全部价款的80%，商业用房最高不超过60%。

而且每个银行在贷款期限方面也会有少许不同。通常情况下，贷款的期限算上借款人的年龄不超过法定退休年龄，最长不超过30年。商业用房贷款期限最长不超过10年。

商业贷款首付的计算方式：首付款=总房款-客户贷款额；贷款额=合同价×首次贷款额度。

其次是公积金贷款的额度和期限。

每个城市都规定了单笔住房公积金贷款的最高额度，通常最高不超过房款总金额的70%，以北京为例是60%。个人住房公积金贷款的期限是1～30年。夫妻双方最长一方的贷款年限，女方为55年减去现有年龄，男方为60年减去现有年龄。公积金最大贷款年龄为65岁。住房公积金的贷款金额公式：借款申请人及其配偶公积金个人月缴存额之和÷实际缴存的比例×12（月）×还款能力系数×最长可贷款期限；可贷款额度=夫妻双方个人月缴存之和的6%÷缴存比例×12（月）×0.45×贷款期限（最长可贷款年限）。

最后是组合贷款的年限，组合贷款的年限一定要符合公积金管理中心和商业银行的规定，最长可贷款年限为30年。

专家支招

根据借款者自身的不同情况，采取不同的贷款方式。但是现在根据房价的上升趋势，购房所需要贷款的额度越来越高，更多购房者开始倾向于使用“组合贷”，即贷满最高额度的公积金贷款后，再贷部分商贷的贷款方式。



如何依据自己的承受能力选择贷款额度和期限？

现实困惑

萧寒已经工作五年了，最近正有意购买一套房子，但是根据自己现在的情况，是很难实现全款支付的，于是便想要贷款购房。他现在每月的工资是税后5000多元，他很想知道根据自己现在的这个工资数，也就是自己的承受能力如何选择贷款额度和期限。

要点解析
YAODIANJIEXI

目前，各大银行的商业性个人住房担保贷款额度最高为购房价款的70%，居民个人购房时必须要有不低于购房价款30%的首付款。根据中国人民银行的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

相关规定，商业性个人住房担保贷款利率依据贷款期限的不同，也会实行不同档次的利率，在贷款金额一定的条件下，贷款期限每增加一年，贷款利息负担也会相应有所增加，同时月均还款金额会有所下降。因为银行是按贷款的本金和贷款的期限来计算贷款本息的月均偿还额的。

一般来说，对购房者有利的贷款期限是5～10年，因为在这个范围内，月均还款额下降还是比较快的，每个月的还款压力差距也会较大。另一方面，借款人也可以根据自己家庭月收入的多少，来确定要用于偿还银行贷款本息的数额，然后再选择自己认为合适的贷款期限，用以计算自己最多能申请多大额度的贷款。

专家支招

从我国住房市场价格和居民的经济收入来看，绝大部分中低收入家庭已经具备购买现住公有房的经济承受能力。但就商品房而言，因为房价和居民家庭年收入的差距过大，中低收入家庭还不能够承受这样的压力。因此，解决住房的唯一办法就是职工与所在单位共同出资购买，即通过所在单位资助，职工自身积累，再申请部分银行贷款，便可以实现购房消费，高收入家庭具备了一定的经济实力，在银行贷款的支持下，可以直接进入普通商品房市场，实现购房消费。



信用卡逾期对住房贷款申请有什么影响？

现实困惑

小姜正准备贷款买房子，当她满怀欣喜地去办理贷款手续时，却被银行告知，由于她信用不佳，拒绝向她发放住房贷款。经过查证后小姜才得知，原来自己曾在2年前办理过信用卡业务，在最初的时候由于什么都不太懂，刷卡透支金额较多，曾经连续几个月逾期还款，到现在为止还有一笔拖欠金额的不良记录呢。小姜方才恍然大悟，没想到2年前胡乱刷卡不懂事的行为，成为现在妨碍她办理贷款的始作俑者。

要点解析
YAODIANJIEXI

从上述记录中可以看出，信用卡不良记录会影响到日后的贷款业务，同样，也会影响到购车或是信用卡的诸多事宜。良好的个人信用已经影响到人们日常的工作和生活。这种信誉不但在办理各种贷款、信用卡时会起到作用，在办理个人担保、租房、购物时也能体现出来。信用卡逾期还款所留下的污点，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

已经开始严重影响到日后的正常生活和工作了。

专家支招

因此，在使用信用卡时一定要注意保持良好的信用记录，到期就要还款，定期就要查询信用记录中的相关内容，并及时核对、纠正，以避免为日后的贷款带来麻烦。



贷款未满一年办理提前还款违约吗?

现实困惑

刘先生在2009年贷款购买了一套商品房，由于连续加息，刘先生感到还款压力很大。后来刘先生决定将自己的一处店铺出售出去然后办理提前还款。但是当他到银行办理相关手续时，银行工作人员却告诉他，贷款未满一年的是不能办理提前还款的，否则就将要以违约行为来追究其责任。刘先生很困惑：难道提前还款还是违约行为吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

《合同法》第107条规定：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。因此，刘先生提前还款的行为属于一种单方的违约行为，应该根据合同的规定承担一定的违约责任。因为，当购房人与银行签订了抵押贷款合同后，合同就已经生效了，双方就必须按照规定来履行各自的义务。如果购房者在一年之内提出提前还款的申请，很可能会打乱银行的正常计划。为此，购房者必然要承担一定的违约责任，这也是合乎情理的。

专家支招

选择一年后还贷，选择等额本金还贷的方式较为省钱。对于尚未开始给自己所购住房供款的购房家庭来说，如果家庭在购房一年之后就提前偿还房贷，就应该考虑选择等额本金还款法进行贷款的偿还。目前，银行房贷最常用的还款方式为两种：一种为等额本息还款法，另一种为等额本金还款法。在贷款时间相同的前提下，等额本息还款法需支付的利息高于等额本金还款法。为此，如果购房家庭有一年后就提前偿还房贷的想法，最好在银行贷款时就选择等额本金还款法，这样对购房家庭来说，选择此种还贷法就会比等额本息还款法减少相当一部分的利息支出。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



提前还款有哪些注意事项?

现实困惑

冯先生于2009年购买了一套80万元的房子，用住房公积金贷款、等额本金还款方式贷了20万元，贷款期限为5年。但是因为央行的不断加息，面对还贷压力的增加，冯先生有点按捺不住，想提前还贷。但是不清楚提前还款应注意哪些事项。

要点解析 YAODIANJIEXI

贷款者并不是可以随心所欲地到银行进行提前还款事宜的，而是要有一定的程序和日期规定。对于提前还贷事项，一些银行会限定借款人的提前还贷次数，如规定一年只能限制在三次还款次数之类的事情。

但是，还款者还要记得提前还清全部贷款后，要到保险公司等部门退保。因为在提前偿还贷款后，原个人住房贷款房屋保险合同也要提前终止，按照有关规定，贷款人可以携带保险单正本和提前还清贷款证明，到保险公司按月退还提前交的保费。提前还清贷款所退还的保险费，是已经交保险费在提前归还时的现值，减去提前归还前占用保险费在提前归还时的现值。

再者，关于公积金贷款的相关事宜，也要弄清楚。业内人士表示，提前还清商业贷款并不需要先还清公积金贷款。要知道，只有公积金账户里的钱才是必须先用来清偿公积金贷款的，如果是其他的自有资金，完全可以根据个人的需求，来决定是先用来还商业贷款还是先用来还清公积金贷款。

专家支招

由于许多贷款人对抵押权比较不在意，所以在提前还款后往往忘记了去产权部门办理抵押注销，虽然贷款还清了，但是房屋仍然在产权部门备案，这样的话会为日后的房屋交易带来很多麻烦。所以，贷款人在办理注销时还要在银行申领退还的抵押权证明书，去房屋抵押产权部门申领注销登记表，之后再附上购房合同或产权证办理抵押注销。



二手房的首付是怎么计算出来的?

现实困惑

张扬想要购买一套二手房，但是他却不知道首付应该怎样计算，专业人士给出的评估价是每平方米6000元，房子面积为50平方米。那么首付应该是多少呢?

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

二手房的首付计算方式如下：

1.净首付款。净首付金额=实际成交价格-客户贷款价格。其中的净首付价格是不包括税费和中介佣金的首付款的。

2.贷款数额。贷款数额=房产评估价×80%，因为首次的贷款金额可达到80%。贷款金额的估算方式，可以用合同价×85%，这样可以估算出大致的评估价格。

专家支招

二手房与一手房在贷款手续上最大的差别，就在于一手房不需要评估，而二手房是需要评估的。原因很简单：二手房的实际成交价格是由买卖双方自行商定的，银行为了防止风险所以指定评估公司来评估，降低自己的风险。



二手房贷款之前为什么要进行价格评估?

现实困惑

现在有很多购房者都对二手房贷款的评估价有很多疑问，很多准购房人看上了比较满意的房产，但是却不知道自己手头上的现款足不足够支付首付，还有一些人对于“评估价”贷款的概念比较模糊。

要点解析
YAODIANJIEXI

二手房贷款之前进行价格评估是一件很正常的事情。银行这样做主要是为了根据评估价来发放贷款，也是为了控制风险：首先，二手房存在一个比较明显的折旧现象，就好像是拿到典当行的物品，是不可能再按照原来的价格支付的。同样贷款也是一样的，银行需要指定专业的评估机构核定购房人所购买的房产，按照接近于市场的价值评估发放贷款，这正是银行控制贷款风险的一种手段。其次，二手房的售价多由业主自己决定，一般业主会根据自己的心理价位来定价，从而导致房屋价格会偏离实际市场价格，这样银行就需要指定评估机构来修正，这也就是为什么贷款买房前会有评估价的原因了。

专家支招

购房者在购房前一定要清楚自己要购买的房产可以评估到多少钱，以及可以贷到多少款额，以免出现看好中意的房子，在交了定金之后贷款却办不下来的情况，造成自身不必要的损失。目前，很多银行都推出了“贷款预

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

审”的业务，以此来帮助购房人解决贷款前的困扰，借款人可以提前到这些机构进行咨询办理，以做到心中有数。



个人住房贷款的担保方式有几种?

现实困惑

对于贷款的担保方式，人们一直都存有疑虑，不知道个人住房贷款的担保方式有哪些。

要点解析 YAODIANJIEXI

银行一般都会运用信贷资金发放的个人住房贷款形式来实行四种担保方式，即抵押贷款、保证加抵押贷款、质押贷款和保证贷款方式。

1.抵押贷款方式，指的是贷款行以借款人或者第三人提供的符合规定条件的房产作为抵押物，从而向借款人发放贷款的方式。

2.保证加抵押贷款方式，指的是贷款行以借款人尚未办理抵押登记的房产作为个人住房贷款抵押物的同时，要求借款人提供符合规定条件的保证人作为贷款的担保人而发放贷款的方式，包括房地产开发公司的阶段性连带责任保证贷款方式，保险公司的全额全程连带责任保证贷款方式，担保公司的全额全程连带责任保证贷款方式。

3.质押贷款方式，指的是借款人或第三人将国库券、国家重点建设债券、金融债券、AAA 级企业债券、银行存单等有价证券交由贷款行占有，贷款行以上述凭证作为贷款的担保而向借款人发放贷款的方式。

4.保证贷款方式，指的是贷款行以借款人提供的具有代为清偿能力的企业法人单位或第三方自然人作为保证人而向其发放贷款的方式。包括售房单位保证贷款方式、房地产开发公司全额全程连带责任保证贷款方式、企业法人的全额全程连带责任保证贷款方式和个人全额全程保证贷款方式。

专家支招

对于还款能力较强、收入较稳定、有额外收入来源的贷款者，可以向银行申请变更还款方式，将原有的等额本息还款方式变更为等额本金还款，以达到省息的目的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



公积金贷款担保的方式有哪些?

现实困惑

小海是某事业单位的员工，想利用公积金担保自己的贷款事宜，但是不知道公积金贷款担保的方式都有哪些。

要点解析
YAODIANJIEXI

为了保证贷款偿还的安全性，借款人必须提供以下方式之一作为贷款的担保。不能提供担保的，一律不予贷款。

1.已购买住房抵押并办理了抵押登记手续。

2.抵押加连带责任保证，即借款人或第三人提供住房作为抵押，同时在抵押登记完成前提供第三人连带责任保证。

3.抵押加购买综合保险，即借款人或是第三人提供抵押担保和房贷款保险，其中，房屋保险由借款人自愿购买，购房贷款保险在抵押登记完成之前必须购买。

4.质押担保，即借款人或第三人用银行存单、债券等权利凭证作为借款人贷款的质物交银行保管，当借款人不能还款时，贷款银行依法处理质物偿还贷款的本息、罚息及费用。

5.连带责任保证，即保证单位为借款人全程提供连带责任保证，借款人不能偿还贷款，由保证单位代借款人偿还剩余的本息、罚息和费用。

专家支招

由于目前公积金房贷没有一套房和二套房之分，只要首次贷公积金或者第一次公积金贷款还清了，再贷公积金就可以了。因此，最好是采取首套房贷用商业贷款、二套房贷用公积金的做法。



违约金是按总房款算还是按已付房款算?

现实困惑

2009年8月林某在某房地产开发公司购买了一套房子，双方签订了一份《商品房买卖合同》，合同中约定：总房款110万元，交房时间为同年12月15日，如果卖方逾期交房超过90日，买方人可以解除购房合同，并按照买方人累计的已付款的2%支付违约金。合同签订后，林某即支付了首付款，并办理了相关的按揭贷款手续。可是该房地产公司直至2010年5月底才通知林某办理入住手续。林某要求解除《商品房买卖合同》，并要求房地产公司支付他总房款2%的违约金，但是房地产公司声称要按已付房款的2%支付，而不是总房款的2%。那么，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

违约金到底是按总房款还是按已付房款来付呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

开发商应该按照总房款的2%来付违约金，因为《合同法》第107条规定：当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。《合同法》第114条也规定了：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。

在上述事件中，开发商没有按规定好的时间向林某交付房屋，就已经构成了违约的行为，而且开发商所得到的也是合同中所规定的全部房款，因此，开发商应该按照总房款的2%来支付违约金。

专家支招

约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构予以适当减少。

当事人就迟延履行约定违约金的，违约方支付违约金后，还应当履行债务。

（四）质押和抵押



在办理住房抵押贷款时应如何收取法律服务费?

现实困惑

很多人在办理住房抵押贷款时都不知道工作人员应该如何收取自己的服务费，并且担心自己被人骗了，多交服务费。那么，在办理住房抵押贷款的时候应该如何收取法律服务费呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

律师事务所按申请贷款额的0.4%向借款申请人一次性收取法律服务费，最低额度为100元。

专家支招

贷款人要想清楚地知道自己的服务费是否正确，那就必须要做到知法、懂法，懂得我国相关法律规定的律师事务所所收取的服务费比例。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



哪些物品可作为抵押物?

现实困惑

晓航和朋友合伙做生意，急需一笔资金周转，于是便想到抵押物品这个方法。但是他不想将刚刚买到手的房子抵押出去，又不知道还有什么物品可以作为抵押物。

要点解析
YAODIANJIEXI

可以作为抵押物的物品如下：

1.抵押人所有的房屋和其他地上定着物，比如拥有房屋所有权证书的房屋。

2.抵押人依法取得的土地使用权，例如向政府缴纳了规定的土地出让金后取得的政府出让的土地，在规定年限内可用来抵押。

3.生产设备、原材料、半成品、产品。

4.银行认可的其他符合法律规定的财产，如汽车、大型生产工具等。

专家支招

《担保法》第42条规定办理抵押物登记的部门如下：

（1）以无地上定着物的土地使用权抵押的，为核发土地使用权证书的土地管理部门；

（2）以城市房地产或者乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，为县级以上地方人民政府规定的部门；

（3）以林木抵押的，为县级以上林木主管部门；

（4）以航空器、船舶、车辆抵押的，为运输工具的登记部门；

（5）以企业的设备和其他动产抵押的，为财产所在地的工商行政管理部门。



房屋抵押后能否继续出售?

现实困惑

董先生由于某种原因将自己的一套房产抵押了出去。后经朋友介绍认识了张某，张某看中了董先生的房子，想要购买，但是董先生告诉他这套房子已经抵押出去了，不知道是否可以再次出售。那么，房屋抵押后能否继续出售呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

根据《担保法》的规定，房主将房屋抵押后，房屋的所有权仍然归房主所有，他有权将房屋继续出售。同时，为了保护抵押权人的利益，对房主出售抵押房屋做了一定的限制：

1.抵押期间，房主转让房屋，应当

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

通知抵押权人，告知买主房屋已经抵押的情况；房主未通知抵押权人或者未告知买主的，转让行为无效。另外，在《中国人民银行个人住房贷款管理办法》中还规定：“抵押期间，未经贷款人同意，抵押人不得将抵押物再次抵押或出租、转让、变卖、馈赠。”

2.买卖房屋的价款明显低于其价值的，抵押权人可以要求房主提供相应的担保；房主不提供的，不得出售房屋。

3.房主出售房屋所得的价款，应当向抵押权人提前清偿所担保的债权或向与抵押权人约定的第三人提存。超过债权数额的部分，归房主所有；不足部分由债务人清偿。

专家支招

抵押期间，房主转让房屋，只要通知抵押人，告知买主房屋已经抵押的情况，得到双方的允许，便可出售已经抵押出去的房子。



设定地产抵押时，“房”、“地”可以分开吗？

现实困惑

房地产开发商江某，在城区的黄金地段购买了面积约30亩的土地使用权，在这里盖了一幢商贸楼。工程完工后，由于资金周转不开，江某便向工行借款1000万元，并承诺用这块土地做抵押。银行认为，这块地的价值已经超过了贷款的数额，于是便同意了，并在土地管理部门办理了抵押登记。后来，江某又因为资金周转出现问题，需要继续贷款，他便用楼房作为抵押向交行贷款500万元。可是逾期江某并没有偿还贷款全额，于是两家银行都向法院提起诉讼。那么，江某的这种将“房”与“地”分开抵押的形式合理吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

当然是不可以分离的。因为我国《担保法》有抵押房产时房随地走的相关规定，所以江某在第一次抵押房产的时候就已经将房屋一同抵押给银行了。再者，房地合一指的就是在已有房屋建设的土地上，房屋所有权人和土地使用权人是同一个主体，不允许出现房屋所有权与土地使用权分离的情况。

房地产抵押要遵循房地合一的原则，不能将地上房屋与土地使用权分别抵押。土地使用权抵押时，其地上建筑物及其他附着物随之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权也随之抵押。

专家支招

因为土地和大楼是不能分离的，只能受让于一个主体，所

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

以，在实现抵押权时，可以将这两项抵押视为一物二押，即把房屋和土地作为一个整体拍卖，所得的价款在信用社和银行之间进行分配。根据《担保法》第54条之规定：“同一财产向两个以上债权人抵押的，拍卖、变卖抵押物所得的价款按照以下规定清偿：‘抵押合同已登记生效的，按照抵押物登记的先后顺序清偿，顺序相同的，按照债权比例清偿……’”因为工行的登记在先，所以工行优先受偿房屋所得的价款，如果还有剩余，则由交行受偿。



拍卖抵押的房地产应办理什么手续?

现实困惑

家住天津的李先生去年将自己的一套住房抵押出去了，得到现款200万元，并签订了《房地产抵押合同》一份，约定将房子抵押给银行，期限两个月，如期限到时仍不能偿还本金的话，银行将有权利拍卖此房产。但两个月过去了，李先生并没有按照约定及时归还现款，于是银行便将此房屋进行了拍卖。那么拍卖抵押的房子都应办理哪些手续呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

拍卖抵押房地产是实现房地产抵押权的最常用的方式之一。拍卖作为一种公开的竞买活动，是由最高出价者购得拍卖标的，它比抵押物所折价或其他变卖形式更能切实保护债务人的合法权益，同时也能最大限度地实现债权人的担保债权。在具体操作中，抵押权人、抵押人和人民法院都可以成为拍卖的委托人，但抵押权人或抵押人做委托人时，双方需要协调一致，达成协议。委托人应当委托已向工商行政部门申请登记并领取企业法人营业执照的拍卖企业作为拍卖人。委托人委托拍卖房地产，应当提供身份证明、授权委托书和拍卖标的所有权证明或者依法可以处分拍卖标的证明及其他资料。

拍卖人接受委托的，应与委托人签订书面委托拍卖合同，委托拍卖合同应当注明以下事项：

1.委托人、拍卖人的姓名、住所；

2.拍卖标的处所、名称、状况、建筑面积、使用面积等；

3.委托人提出保留价；

4.佣金及其支付的方式、期限；

5.价款的支付方式、期限；

6.违约责任；

7.双方约定的其他事项。拍卖人应当于拍卖7日前发布拍卖公告展示拍卖标的，并提供查看拍卖标的条件及有关资

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

料。拍卖时，竞买人的最高应价经拍卖师落槌或者以其他公开表示买定的方式确认后，拍卖成交。

专家支招

如果委托人确定了拍卖标的保留价，竞买人的最高应价未达到保留价时，该应价不发生效力。拍卖成交后，买受人和拍卖人应当签署成交确认书。委托人、买受人应当持拍卖人出具的成交证明和有关材料，向房地产管理部门办理产权过户手续。



怎样办理房地产抵押登记?

现实困惑

刘女士想用自己的一套私有住房申请40万元的房产抵押贷款，经过市价和折旧价格的综合评估其价格为45万元左右。目前刘女士的工作稳定，而且月收入在5000元左右，完全具有还款能力，她计划在10年内还清所有的贷款。但是，刘女士不太清楚怎样办理房地产抵押登记的相关手续。

要点解析
YAODIANJIEXI

房地产抵押登记一般包括抵押设定的登记和抵押权实现后的登记两个环节。抵押权实现后的登记可分为抵押权因债务如期被履行而消失时的注销登记与房地产权因折价或变卖、拍卖后的过户登记，后一项严格来说不属于抵押登记，而是产权变更登记。抵押当事人应自房地产抵押合同签订之日起30日内，到登记部门办理抵押登记。《担保法》规定的抵押物登记部门有：以无地上定着物的土地使用权抵押的，为核发土地使用权证书的土地管理部门；以城市房地产或者乡（镇）、村企业的厂房等建筑物抵押的，为县级以上地方人民政府规定部门。

办理抵押物登记，应当向登记部门提供下列文件或复印件：

1.主合同及抵押合同；

2.抵押当事人的资格证明或法人资格证明；

3.《国有土地使用证》或《房屋所有权证》，共有的房屋须提交《房屋共有权证》和其他共有人同意抵押的证明；

4.以期权房屋做抵押，须提交生效的预售（购）房屋合同；

5.有效的房地产评估报告；

6.上级机关批准其以房地产作抵押的证明。登记机关审查后，对合法的抵押予以登记，在权属证书上办理注记，核发载明抵押权的《他项权证》。《他项权证》由抵押权人领取及持有，经注记的权属证书发还抵押人保管。登记机

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

关将有关材料复印存档，登记资料允许查阅、抄录或者复印。

专家支招

虽然刘女士有偿还贷款月供的能力，但是要想申请到40万元还是有很大难度的。银行要求申请的最高贷款额为房屋总价的70%，但是一般银行对抵押贷款的最低贷款额也有限定，一般要求单笔贷款额最低为15万元，抵押消费贷款的最长贷款期限为10年，除了房屋的具体情况外，借款人的资质高低也会对申请贷款年限产生影响。所需金额较高，如果选择无抵押无担保的方式申请个人信用贷款的话，多数会被银行拒绝。那么为了提高贷款的通过率，刘女士可以尽量多地提供家庭其他财产证明：如房产证、股票、基金、现金存折、车辆行驶证等。



经过登记预告的房屋，卖方还可以抵押吗？

现实困惑

程先生经朋友介绍要购买崔先生的房屋，二人很快就签订了购房合同，并约定半个月后去办理过户登记的相关手续。程先生为了保障自己的合法权益，他进行了房屋登记预告，而崔先生因做生意与周某有30万元债务往来，为了还清债务，崔先生将该房屋抵押给了周先生，并办理了抵押权的登记手续。那么，周先生的抵押权对程先生有效吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

周先生的抵押权对程先生来说是没有效力的。因为为了保障购房者的合法权益，我国《物权法》第20条规定了：当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意处分该不动产的，不发生物权效力。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预告登记失效。

我国法律这样规定，就是为了防止原房主将房子再次出售或是租赁出去，而侵害了购房者的权益。在上述事件中，购房者程先生已经向有关部门对房屋进行了预告登记，所以后来所设定的抵押权对程先生来说是没有用的。

专家支招

根据我国《物权法》的相关规定，已经做过登记预告的房

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

子，是不允许再次出售或是租赁的。如遇到此情况，可采取法律途径解决。



夫妻共有的房产必须要两人同意才能抵押吗?

现实困惑

陈先生和妻子小雪在婚后省吃俭用，终于在市中心购得了一套两居室的商品房。房产证上登记的产权人是陈先生，注明了共有人为妻子小雪。几年后，陈先生和几个朋友合伙开了一家公司，因为资金周转不过来，陈先生便想从银行办理抵押贷款。陈先生想将家里的房子抵押给银行，但是妻子小雪不同意，无论陈先生怎样和妻子解释，她始终没有同意，但是陈先生认为房产证上登记的是自己的名字，那么这套房子自己想怎么处理就怎么处理，于是他决定向银行申请抵押贷款。那么，在没有征得妻子的同意之下，陈先生可以独自去办理抵押贷款吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

陈先生在没有经得妻子的同意之下是不能够在银行办理抵押贷款的。因为根据《最高人民法院关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》第89条规定：共同共有人对共有财产享有共同的权利，承担共同的义务。在共同共有关系存续期间，部分共有人擅自处分共有财产的，一般认定为无效。但第三人善意、有偿取得该财产的，应当维护第三人的合法权益，对其他共有人的损失，由擅自处分共有财产的人赔偿。

陈先生和妻子是房子的共有人，房子是他们夫妻的共有财产，根据我国《婚姻法》的相关规定，夫妻对共有的财产有同等的处分权。再者《城市房地产抵押管理办法》第19条规定：以共有的房地产抵押的，抵押人应当事先征得其他共有人的书面同意。因此，陈先生不能擅自决定房屋的抵押贷款。

专家支招

夫妻共有的房产，双方具有同等的处分权，任何一方都不能代表另一方的意见而擅作主张。所以，要想将夫妻共有的房产进行抵押就必须要经过共有人的书面同意才行。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（五）贷款保险



办理个人住房抵押贷款是不是必须办理保险？

现实困惑

刘洋最近购买了一处商品房,因为房屋的总价比较高，而刘洋目前的经济能力又非常有限，所以他选择了个人住房抵押贷款这种商业贷款的付款方式。但是在办理贷款相关手续的时候，却被房屋销售人员告知，必须购买投保金额相当于贷款总额的房屋保险，而且贷款的时间越长保费就越高，另外还规定必须到购买房屋销售商指定的那家保险公司去购买保险，交费形式也是采取一次性交清的方式。面对这种情况，刘洋很不理解。

要点解析
YAODIANJIEXI

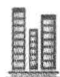
由于银行贷款给个人购买住房是需要承担一定风险的,所以目前各家提供住房贷款的银行都要求客户在贷款的同时购买足以偿付贷款本息的住房贷款的保险。根据《中国人民银行个人住房贷款管理办法》、《中国建设银行个人住房贷款办法》、《中国工商银行个人住房担保贷款管理试行办法》等银行所颁布的有关规定，在办理个人住房抵押贷款业务中，“以房地产作为抵押的，借款人需在合同签订前办理房屋保险或委托贷款人代办有关保险后续”。由于在住房抵押贷款业务中，是以房屋作为抵押担保的，当债务人不履行债务时，借款银行有权变卖该房屋，以所得价款优先受偿。如果该抵押房屋由于自然灾害或事故而受到损失时，贷款银行的利益也将受到损失。因此，贷款银行为保障其贷款的安全，都要求借款人在借款合同签订前，到保险公司投保房屋财产保险或由贷款人代办房屋财产保险手续。

但是上述事件中提到的，要到指定的一家保险公司去进行投保，确实存在不合理性。因为客户有权利自己选择投保的保险公司，并没有哪条法规对这个有所规定。

专家支招

客户投保时的缴费方式不一定必须选择一次性付清，是可以选择分期交付方式的。一般在住房贷款保险中规定，贷款本息全部清偿之前，借款人不得以任何理由中断保险。由于担心客户中途中断保险，因此保险公司会要求客户一次性交付保险费。但是要知道，如果客户提前偿还了贷款，保险公司会按照客户投保的实际年限，退还给客户多收的保险费。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



办理个人住房抵押贷款后，住房保险有什么规定？

现实困惑

2005年，陈乐贷款买了一套商品房，在和银行签订贷款协议的同时，银行还让陈乐签订了一份由保险公司出具的个人抵押住房综合保险单，并让陈乐支付了相应的保金。该保单属于连带格式合同，请问，我国对于贷款办理房屋财产保险作出了哪些明确的规定，保险费又是如何计算的？

要点解析
YAODIANJIEXI

房屋抵押是指债务人或第三人（抵押人）以合法拥有的房屋产权作为贷款偿还的保证，只将其权利价值用于贷款偿还的保证，当债务人不履行偿还义务时，债权人（抵押权人）便可将该房屋拍卖、变卖、折价后优先受偿。因此，在抵押期间，抵押权人不占有作为抵押物的房屋，而由抵押人自行使用，并负有妥善保管之义务，包括为该房屋投保，以防该房屋因自然灾害及其他意外事故所导致的破坏及毁损。

专家支招

中国人民银行颁布的《个人住房贷款管理办法》对贷款抵押房屋必须办理房屋财产保险作出明确规定，同时还规定在抵押期间，凡因借款人过错而导致的保险责任以外的房屋破坏及毁损所造成的抵押权人的损失，由借款人自行承担。

房屋财产保险手续可由贷款银行代为办理，借款人可自行选择保险公司。目前保险费的计算方式有两种：

1.以贷款全额保险的：保险费＝贷款额度×0.5‰×贷款年限；

2.以房屋价格保险的：保险费＝房屋总价×0.5‰×贷款年限。

上述两种投保方式的赔偿，分别按不同赔偿范围计算赔偿金额。以房屋价格保险的，按实际损失金额全额赔偿；以贷款金额保险的，按“实际损失金额×贷款金额÷抵押房产的重置价”计算赔偿金额，其赔偿不足的差额部分由借款人自行承担。



什么是住宅保险？为什么要购买住宅保险？

现实困惑

王先生在办理购房按揭手续的时

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

候，被告知要办理住宅保险。对于这项业务，王先生觉得很陌生，而且他也不知道什么是住宅保险。也不清楚为什么要购买住宅保险。

要点解析
YAODIANJIEXI

住宅保险是保险业的一项传统的经营业务，它是以住宅及附属设备为对象的财产保险。住宅产权人向保险公司预付一定数额的保险储金（也叫保费），并签订房屋保险合同。在保险合同规定的期限内，一旦发生某些事故和意外，如使用住宅的功能、质量和附属设备受到损坏，则保险公司应按规定标准承担赔偿经济损失的责任。

为什么要购买住房保险？这是因为在住房制度改革之前，由于城市绝大多数的居民都是租用公有住宅，即使发生事故，住房的损坏也会由处理公有住宅的专业部门修理，家中财产的损失可以购买家庭财产保险。因此，很多住户都没有购买专门的住宅保险。但是随着住房制度的不断深化，住房商品化程度越来越强，私人购房越来越多，在个人或家庭购买了自己的住宅之后，住宅的维修、养护，甚至发生某些意外损坏都要由自己花钱维修。而且用于贷款担保的抵押住宅，银行一般也都会要求住户为住宅购买保险，这样才能保证抵押品免受火灾、地震等风险的威胁，减少投资风险。

专家支招

购房者除了自己为新房投保以外，在购买房屋时，还有一种保险是不可忽视的，即开发商办理的住宅质量保证保险，这种保险属于商业性保险。保险专家建议消费者，在购买房屋时，需要向开发商询问是否投了这种保险。



哪些损失可列入住房保险的范围?

现实困惑

周末王丽正在家熨烫衣服，接到朋友的一个电话后便匆匆忙忙离开了家。可是没想到的是，她的电熨斗不但没有拔掉甚至还放在了衣服上，以致引起了火灾。事后，王丽要求保险公司给予赔偿，但是保险公司认为这是家用电器使用过热而引起的火灾，不在房屋投保的范围之内，不予赔偿。那么，哪些损失是可以被列入住房保险范围的呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

投保的住宅及附属设备，凡是受到下列原因造成的损失，保险公司都是要付赔偿责任的：

1.火灾、爆炸；

2.雷电、冰雹、雪灾、洪水、海啸、

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

地震、地陷、滑坡、龙卷风、泥石流、冰凌；

3.空中运行物体坠落；

4.外来建筑物及其他固定物体的倒塌；

5.暴风雨造成房屋主要结构（外墙屋顶、屋架）倒塌；

6.因防止火灾蔓延或因施行救护、保护人身生命或财产而采取必要的措施对房屋的破坏。

专家支招

对于住在别墅里的人来说，建议他们投保纯保障型的家财险即可，并且要充分考虑到附加投保一些实际需求较大的附加险，如管道破裂及水渍险、盗抢险等。



哪些损失保险公司不承担赔偿责任？

现实困惑

老张正要为刚刚买的房子投一份保险，但是保险公司并不会对房屋的所有损失都给予赔偿，也是有选择性的。所以，老张很想知道，保险公司都对房屋的哪些损失不承担赔偿责任？

要点解析
YAODIANJIEXI

房屋和附属设备由下列原因造成的损失，保险公司不负赔偿责任：

1.战争、军事行动、暴力行为；

2.投保人或其家庭成员的故意损坏行为；

3.因家用电器过热、短路、漏电、超电压使用造成的火灾；

4.原子辐射和污染；

5.虫蛀、鼠咬、霉烂以及不属于保险责任范围的损失；

6.暴风雨对简单违章建筑的损失。

专家支招

为了避免日后发生不必要的麻烦，投保人尽可能地在保险公司可以投保的范围之内投保。



列入家庭财产保险的住宅保险形式有哪几类？

现实困惑

彭先生想为自己的房子投一份家庭财产保险，但是他听说，并不是所有的财产都能够投保，而且列入家庭财产保险的住宅保险形式也是多样的。彭先生想要知道，列入家庭财产保险的住宅保险形式有哪几类。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

列入家庭财产保险的住宅保险有两类保险形式：

一种是普通险，投保者先交纳一定保险费，在合同规定期限内，如果中间出险，应予以补偿；另一种是两全责任险，保险公司不认定是否发生事故，在保险期满时要向投保者退回投保储金。因此，在保险房屋价值相同、保险期限一致的条件下，两全保险所付的保险费要高于普通保险所付的保险费。

专家支招

家庭财产保险应注意以下几点问题：

第一，并非所有财产都能承保。诸如损失发生后无法确定具体价值的财产、日常生活所必需的日用品、法律规定不允许个人收藏、保管或拥有的财产等，均不可投保。因此，个人收藏的字画等艺术品、电脑软件等，是不能作为保险来投保的。

第二，不要超额投保。家庭财产保险作为财产保险的一个险种，遵循补偿性原则。超额投保的部分，保险公司不负责赔偿，甚至可能会导致保险合同无效，最终得不偿失。

第三，目前国内保险公司开办的家庭财产保险主要有普通型家庭财产保险和投资保障型家庭财产保险。投资型家庭财产保险保障范围与普通家庭财产保险基本一样，不过与普通家财险相比，投资型家财险不仅具有保障功能，还具有投资功能。



完整的房屋保险合同应包括哪些内容？

现实困惑

老刘听说现在购买房屋时都要办理房屋保险，他也知道，这样做是为自己的房子日后出现问题而得到一份保障。但是他对房屋保险中的具体要求和款项不太清楚，不知道一份完整的房屋保险合同都应包括哪些方面。

要点解析
YAODIANJIEXI

房屋保险合同指的是房屋保险中投保方和保险方之间发生保险权利义务关系的法律依据。房屋保险合同主要有保险单和保险凭证两种形式。

房屋保险合同的主要内容包括：保险人姓名；被保险房屋的地址；被保险房屋及附属设备的实际价值（由投保人自行估算或按账面价值计算）；保险金额（一般不能高于投保房屋及其附属设

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

备的实际价值）；除外责任，即对房屋损失不承担赔偿的责任；保险责任，即保险公司承担赔偿范围的责任；赔偿的处理办法；保险开始与终止的期限；保险费交付办法或保险储金交付和归还的办法。

专家支招

目前，在家庭财产保险的险种中，已经将地震这种不可抗力造成的损伤界定为“除外责任”，即正常的家庭财产保险中的意外伤害险是不对这种损伤进行理赔的。除非是投保方对房屋建筑本身进行另外的地震保险，但这种险种是要在家庭财产保险以外，是需要额外付费的。由于现在自然灾害的频繁发生，建议业主个人和开发商为房屋建筑投地震险。



怎样确定房屋财产保险的保险金额？

现实困惑

方某投保了该市保险公司开办的统保家庭房屋财产保险，保险金额为30万元，其中房屋20万元，家用电器5万元，床上用品及衣物2万元，保险期限自当年2月1日至次年1月31日。当年3月16日，方某决定重新装修房子，花钱请了一个路边装修队。施工过程中，一装修工人休息时抽烟，随手将烟头扔在木屑堆上，不慎引起火灾。方某的房屋损失4万元，家用电器损失2万元，床上用品及衣服损失1万元，不久，被保险人方某向保险公司报案并提出索赔。应该如何处理，依据是什么？

要点解析
YAODIANJIEXI

根据我国财产保险制度规定，确定房屋财产的保险金额，将依据房屋所属是企业还是家庭有所不同。

企业房产保险金额有三种方式：

1.按照账面原值确定保险金额。账面原值指的是房产在建造或购置时所支出的货币总额。按账面投保是一种不足额的投保。

2.按照账面原值加成数确定保险金额。账面原值加成数即在保险人与被保险人协商一致的情况下，在房产账面原值的基础上再附加一个成数，使之趋近于重置重建价值。这种投保为足额投保（即保险金额相当于财产实际价值的保险）。

3.按重置重建成本投保，重置重建成本即重新购置或重新建造房屋所需支付的全部费用。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

由于家庭财产没有账册可依，因此家庭房屋的保险金额由投保人根据实际价值自行估价确定。



投保房屋受到损失时应怎样办理索赔？

现实困惑

市民曹先生在2009年12月投保家财险时选择了房屋装修项目，并在投保单上的房屋及装修部分实际价值栏填写50万元。在2010年夏天的台风和大暴雨灾害中，曹先生家的室内同样也遭受到了损失。屋顶的瓦片大面积破损、脱落，铝合金阳台也被雷击毁坏了，家里进了很多水。于是曹先生想找保险公司要求其进行理赔，但不知道怎样去办理索赔项目。

要点解析
YAODIANJIEXI

根据我国财产保险制度的规定，当被保险的房屋遭遇承保的危险而受到损失时，被保险人有权向保险人要求赔偿。被保险人在向保险人提出赔偿要求时，应当拿出房屋损失的清单和救护费用清单以及必要的账册、单据和有关部门的证明。

保险人接到上述请求后，立即进行调查，以确定是否应该进行赔偿。如果房屋是由于遭遇承保的危险而受到损失，并且这种危险发生于保险责任期限内，那么保险人就应该负赔偿责任。

被保险的房屋如果发生保险责任范围内的损失，保险人应按下列规定赔偿：

1.如果被保险房屋发生了全部损失，按账面确定保险金额的，应当根据损失发生时的实际价值赔偿。

2.如果被保险房屋只发生了部分损失，那么按账面原值投保的，如果房主的保险金额低于重置重建价值的，根据保险金额按房产损失程度或修复费用与重置重建价值的比例计算赔偿金额。

专家支招

凡是估价投保的房产（包括按账面原值加成数或按重置重建价值投保的房产），以实际损失计算赔偿金额。如果保险金额低于房屋发生损失当时的实际价值，应当根据保险金额和实际价值比例赔偿。以上全部损失或部分损失的最高赔偿金额均以不超过保险金额为限。

但是专家建议，对于房屋等大型家庭财产能够足额投保，才能获得充分保障。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（六）房贷注意事项



异地人贷款购房比本地人购房多花钱吗?

现实困惑

小帅大学毕业后留在北京工作，现在收入较为稳定，而且也有了固定的女朋友，并打算以后定居在北京，所以打算在北京买房子结婚。但是现在手头上的存款并不太多，而且加上父母的帮助也只能凑到80万而已，所以很难实现全款购房的愿望，于是便想通过向银行贷款的方式来购房。但是他听说外地人贷款买房子会比本地人多花很多钱，是这样的吗?

要点解析 YAODIANJIEXI

对于外地人购房，目前我国银行有着这样的要求：应提供在京连续五年以上的纳税经历或是社保缴纳证明。其次，对于首次购房的人群，目前商业贷款和公积金贷款在首付方面没有差别，只是利率有略微的差别，在贷款利率相差不明显的情况下，建议选择比较普遍的商业贷款，目前部分银行对首套房的借款人政策相对实惠，仍可申请到下浮30%的优惠利率。在贷款方式上可以选择等额本息还款。虽然前期还款压力相对等额本金大一些，但是从长远来看，等额本息还是比较节省利息的。

专家支招

不仅仅外地人，即使本地人购房，一般在与开发企业打交道时，都是处于相对劣势的地位。因此，在购房伊始，应该对你所心仪房屋的开发企业的诚信有基本了解。在不了解或者没有时间了解异地市场的情况下，应该尽量选择有能力、口碑较好的大型品牌企业。



房价大幅下跌时断供有什么害处?

现实困惑

2008年6月，刘小姐在北京某楼盘买了一套50多平方米的房子，但是在交了半年的月供之后，她便开始考虑要断供的问题了，她不想要现在这套房子了。

原因是这样的，刘小姐在购买这套房子的时候单价是每平方米10000多元，比她早一些时候购买的业主的价格

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

更高，最高时已经达到每平方米13000多元，但是现在，这个楼盘的三期售价只有每平方米7050元，跌幅太严重了。刘小姐现在的这套房子已经成了实实在在的负资产了。因为这套房子现在30多万元就可以买得到了，但她却欠了银行40多万元的贷款，如果继续这样供养房子的话，还贷再加上利息一共要付给银行100万元左右。为了能够减少损失，刘小姐想选择断供，但是不知道这样做会有怎样的风险。

要点解析
YAODIANJIEXI

选择断供，不要房子了，便以为是一种减少损失的办法，其实不然，断供反而会使自己陷入到更大的风险之中。即使不要房子了，但是银行还是会找你麻烦的。这样做，除了有财产风险之外，还会面临着被诉讼的风险。从法律上来讲，选择断供属于主动违约行为，违反了贷款合同中所约定的相关条款，自然就要承担相应的违约责任。而银行也会冻结你的房产，要求你支付违约金。除此之外，还有可能仍然要求归还房贷。另外，断供者还会在银行方面留下没有信誉的底根，将面临长期的信用问题。放弃归还贷款，在个人信用方面，会是一个严重的污点，会在今后的消费和再次贷款等方面受到种种的制约。所以说，选择断供的危害还是很大的。

专家支招

不可在房价大幅下跌的时候盲目选择断供行为，这样只会给自己带来更加不利的后果。



遇到特殊情况，借款合同如何变更或终止？

现实困惑

老章刚刚去世，他生前与银行有过房贷的往来，而且还没有还清贷款。作为他的财产继承人，他的儿子小章不知道这个借款合同需要如何变更或是终止。

要点解析
YAODIANJIEXI

遇到类似上述事件中的借款人死亡或是失踪等特殊情况，其借款合同还是要继续生效下去，银行将会采取下列措施进行变更或是终止：

1.借款合同需要变更的，必须经贷款经办行、借款人及有关各方协商同意，并签订变更合同。

2.借款人死亡、宣告失踪或丧失民

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

事行为能力，其财产继承人、监护人或受遗赠人继续履行借款人所签订的借款合同的，应签订新的借款合同并办理有关手续。

3.借款人按合同偿还全部借款本息后，抵押物或质押物返还抵押人或出质人，贷款合同终止。

专家支招

遇到特殊情况，按照以上三种情况酌情处理即可。



如何办理个人住房委托贷款手续？

现实困惑

小张在一家事业单位上班，最近正想买一套房子准备结婚，想利用公积金办理个人住房委托贷款的相关事宜，但是他对办理的程序，也就是手续不太了解。

要点解析
YAODIANJIEXI

具体的操作流程如下：

1.提出申请。借款人到委托人处填报贷款申请表，并提供以下材料：本人户口本、身份证或其他有效居留证明；购房合同或意向书等有关证明文件；借款人所在单位同意贷款的信函；委托人要求提供的其他材料。

2.初审。委托人对申请进行初审。

3.调查。委托人初审合格后，银行经办机构（以下简称受托人）对贷款进行调查，并提出调查意见。

4.审批和签订委托合同，委托人根据受托人提出的调查意见，对贷款进行审批，审批同意，委托人与受托人签订委托合同，然后由委托人签发委托贷款通知单。

5.签订借款合同。根据委托合同，受托人与借款人签订借款合同及相关合同。

6.划拨贷款。借款合同生效后，委托人将资金划入委托贷款基金户，再由受托人贷款拨付。

专家支招

贷款人所购房最高贷款值如下：

1.新建商品住房最高贷款值=购房合同房价总额×80%；

2.二手房房龄在10年以内的最高贷款值=房屋（不含装修）评估价值×80%；房龄在10年以上的最高贷款值=房屋（不含装修）评估价值×70%；

3.自建房最高贷款值=购地价

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

格+建房面积×当地建房成本每平方米造价×80%；

4.翻建住房和集资建房最高贷款值=建房面积×当地建房成本每平方米造价×70%。

专家支招

申请人要想知道自己的房贷进行转贷业务是否划算，购房人可以先利用各大银行的网站上所提供的房贷计算器来计算一下。



余额不足可以转贷吗？

现实困惑

王女士在2009年年底在某股份制银行贷款50万元买了一套房子，还款期限是20年，而且当时还享受到了最优惠利率的政策，王女士觉得很划算。现在贷款余额还剩下45万多元，由于一些突发事件，王女士给银行打电话想要申请转房贷，但是却被告知不允许。

要点解析
YAODIANJIEXI

目前，有很多银行表示，如果贷款余额还达不到一定规模，是不允许申请转贷业务的。达到一定规模才能申请七折优惠利率,如工行目前只接受贷款余额在20万元以上的纯商业贷款的七折利率申请，而中信银行客服电话和兴业银行个贷人员也表示，贷款余额在50万元以上的优质客户才能申请转贷业务。



可以向外资银行提出住房贷款申请吗？

现实困惑

潘先生不久前刚刚与买家签订了购房合同，但是住房按揭贷款却迟迟不能获批。潘先生原本准备再换一家银行重新进行住房贷款的申请，可是听朋友说，目前其他银行对于住房贷款的审批进程也是很慢的，有些银行对于潘先生的申请直接予以拒绝。由此，不少贷款人想到，能不能到外资银行去申请办理房贷业务呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

可以向外资银行申请住房贷款，只是每个外资银行的申请条件有所不同。目前在中国的外资银行主要有渣打银行、花旗银行、汇丰银行、东亚银行。外资银行在办理房贷业务的时候，各个环节都会有专门的理财顾问为其提供专

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

门的服务，而且与中资银行相比，外资银行的房产信贷业务更加多样，且灵活性较强，为客户提供一对一的对应服务。

专家支招

外资银行对于风险控制会比较严格，具体体现在对贷款人的资格审查、放贷项目的选择、贷款额度的控制等程序上，都显得特别谨慎。在贷款人资格审查方面，外资银行对于个人的信用程度要求很高，比如汇丰银行需要身份证明、护照原件及副本、申请人过去一年的缴税证明、申请人过去三个月的薪金账单、居住地址证明等。所以说，要想在外资银行申请房贷业务，一定要事先把所需材料和证明准备好。



迟迟拿不到房产证该怎么办？

现实困惑

去年3月份，王先生在某社区以按揭贷款的方式购买了一套小户型的房子，开发商曾承诺自交房之日起三个月内为王先生办理房产证，如果逾期没有办理，将向业主支付一定的违约金。但到了8月份，王先生才拿到了房子的钥匙，而且截止到今年年初，王先生还是没有拿到该房屋的房产证，在这期间开发商也没有按照约定向其支付违约金。于是王先生找到开发商询问，被告知正在办理。

要点解析
YAODIANJIEXI

针对此种情况，王先生可以向开发商提出退房返款的要求，并且赔偿其相应的损失。根据我国《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》第18条中规定：由于出卖人的原因，买受人在下列期限届满未能取得房屋权属证书的，除当事人之间有特殊约定外，出卖人应当承担违约责任：

1.商品房买卖合同约定的办理房屋所有权登记的期限；

2.商品房买卖合同的标的物为尚未建成的房屋，自房屋交付使用之日起90日内；

3.商品房买卖合同的标的物为已竣工房屋的，自合同订立之日起90日内。

合同没有约定违约金或者损失数额难以确定的，可以按照已付购房款总额，参照中国人民银行规定的金融机构

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

计收逾期贷款利息的标准计算。

开发商在出售房屋时承诺在三个月内为其办理房产证，就要履行自己的义务。而开发商却在将近一年的时间内没有为其办理房产证，导致王先生无法办理房屋所有权的登记，对其造成了一定的损失，根据我国相关法律规定，王先生有权要求与开发商解除合同，并要求开发商赔偿一定的损失。

专家支招

解决逾期办证问题通常有四种途径：与卖房人协商、向消费者协会投诉、仲裁和诉讼。但是与卖房人进行协商的时候，要尽量采取书面形式，这样保留和收集有关证据，以便在协商无效的情况下有利于其他途径的展开。



夫妻共有的房子过不了户怎么办?

现实困惑

小葛在某房屋中介公司看中了一处房源，经中介人员的介绍后，小葛与卖方梁先生及中介公司签订了三方《房屋买卖合同》。合同中约定：小葛需向卖方梁先生交付2万元的购房定金，再向中介公司交付3500元的中介费。

但是在办理产权过户时出现了问题，小葛发现该房产是梁先生婚姻存续期间的夫妻共有财产，因为梁先生在离婚协议中并没有明确标出该处房产属于哪方，所以现在无法办理过户手续。小葛要求中介退还所收取的服务费并向卖方梁先生追讨定金。但是中介认为该责任与自己无关，应该由梁先生承担才是。那么，小葛面对此种情况该如何处理呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

小葛应该向卖方梁先生索要房屋定金，主张自己的合法权益。根据我国《婚姻法》的相关规定，夫妻双方在离婚时，夫妻双方的共同财产应由双方共同协商处理。但在上述事件中，卖方梁先生的房子的归属问题并没有处理清楚，所以还不能办理房屋的买卖交易。

所以，他们三方所签署的《房屋买卖合同》是无效的。由于所签署的合同无效均是由梁先生的过错所导致的，所以小葛可以要求其归还购房定金。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

我国《合同法》中规定：合同无效或者被撤销后因该合同取得的财产，应当予以返还；不能返还或者没有必要返还的，应当折价补偿。有过错的一方应当赔偿对方因此所受到的损失，双方都有过错的，应当各自承担相应的责任。



房子已经付清全款但是未办理过户，试问卖方能否将其要回？

现实困惑

孔某与张某于2010年5月签订了一份房屋买卖合同。合同中约定：孔某将自己的商品房以65万元的价格卖给张某，张某在合同签订之日支付了50万元的房款，其余的款额于同年10月份再一次性付清。孔某在年底前需要协助张某办理产权过户手续。当张某付清了全部房款之后，孔某也把房子交给了张某。但是没过多久，孔某反悔了，他表示愿意退还张某房款，但是张某并没有同意，而且一再要求孔某按照约定为其办理过户手续。孔某一直坚持，后张某向法院提起诉讼，请求法院判孔某为自己办理房屋过户手续。那么，张某的请求可以得到法院的支持吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

张某的请求可以得到法院的支持，孔某必须协助张某办理房屋产权的过户手续。因为我国法律规定，城市私有房屋买卖双方须到房地产管理部门办理房屋产权变更登记，未办理过户登记的买卖合同是无效的。但是，孔某与张某之间的买卖合同，是双方自愿并且立有契约的，根据相关法律规定，双方的房、款两清，并且买房也没有其他的违法行为，只是他们之间的买卖手续不太完善，但还是认为买卖关系有效，孔某还是应该为张某补办房屋买卖手续。

专家支招

买卖双方自愿并立有契约，买方交付了房款，并实际使用和管理了房屋，又没有其他违法行为，只是买卖手续不完善的，应认为买卖关系有效，但应责令其补办房屋买卖手续。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第七章 投资炒房：如何在房产交易中获利



虽然大量的楼盘已经开始降价出售，但是仍然有一些楼盘的价格还在稳坐泰山似地只增不减。这是因为有一些开发商手上的房子非常“耐跌”，对于那些价格稳健的楼盘，必有自己的“定海神针”。作为投资者，一定要选择这样耐跌的楼盘才能让自己大赚一笔。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）时机选择



投资炒房，什么时候撤出最合适?

现实困惑

2006年，中国的房价一度出现上涨的趋势，投资炒房的王亮趁机把手上的几套房子卖了出去，并投资了新的房产，把投资的目光转到了深圳，在全新规划的宝安中心区投资了十几套房子。由于房价上涨得太快，所以许多炒房者都开始疯狂地购房，但是王亮并没有被眼前的利益冲昏头脑，而是更加谨慎和警觉起来。他开始"只出不进"，把手上的房子一个一个地卖了出去。这种疯长的趋势一直延续到2007年年底，突然间，房价开始下跌，王亮却在这期间大赚了一笔。而他的那些贪心的朋友却都是负债累累，房子都变成了负资产。

王亮炒房的独特眼光令他的朋友们既佩服又疑惑，他是怎么知道炒房什么时候撤出比较合适的呢?

要点解析

YAODIANJIEXI

众所周知，温州人炒房是有着自己的独到之处的，这个炒房的门道儿，就是他们不"贪"。要知道，炒房"贪心"才是失败的根源。

投资房产不仅要独具慧眼，更重要的是要摆正心态，要懂得把握最佳的投资时机和撤退的时机。见好就收的人，才是最懂得投资的人。那些贪心太重、赚得再多都不嫌多的人，最后只能是损失惨重、一无所有。

投资炒房属于暴利行业，摆正心态，一定要懂得回报率大，风险也就会越大的规律。投资者记住要给自己制定一个收益的目标，如果把这个收益率定为10%的话，当收益率达到10%的时候，无论房子是不是在涨价，都要赶紧出手。不要认为这个回报率太低，要知道，达到这个目标之后，一出手就能赚到钱。这也是在为下一次的投资打好坚实的物质基础。只有这一次是稳赚不赔的，才会为下一次的投资树立信心。

专家支招

专家建议，投资炒房就要做到见好就收，不要一味地追求暴利。要时刻提醒自己，暴利很可能就会变成"爆"利了。为自己设立一个回报率的目标，达到之后就撤出。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



判断房价转折点有哪两个标准?

现实困惑

张峰是炒房团中的一员，有着十几年炒房经验的他也常常会给朋友们传授炒房经验。当别人问他成功之道时，他总是直言不讳地说，炒房的人最需要懂的就是如何对房价的转折点进行判断。

那么，到底什么才是房价转折点的评价标准呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

房价转折点的评价标准有两个：一是从交易量的活跃度来看房价是否有转折点，二是从土地招标价格的增幅来判断房价是否有转折点。

首先从交易量的活跃度来看房价的转折点。现在有很多投资者都是非常盲目地去投资房产，他们不懂得如何关注交易量，认为交易量并不重要。然而，交易量的活跃度才是最重要的。精明的温州炒房人，都会依据交易量的数据来判断未来房价是否有转机。因为交易量少的楼市出现房价降低的概率很大。这时候开发商为了能够尽快地周转资金和降低风险，就会通过降价、打折等方式来促进销售。房价一旦降下来，投资者的机会也就来了。

其次从土地招标价格的增幅来判断房价的转折点。之所以要重视这一点，那是因为开发商会根据土地的升值潜力来判断日后楼房的价钱。也就是在各项费用相对稳定的情况下，房地产的升值潜力还得看土地价格的升值潜力。如果那块土地没有升值的空间和潜力，即使以后盖成楼房，也同样没有升值的机会。这样的话，投资者自然不会为这样的土地投资了。所以，投资者在判断标准中，要懂得土地价格增幅越大，以后这里的房价就会越高。如果土地有回落的趋势，那么房价也就会随之下跌的。

专家支招

要想在投资中赚到钱，就要学会这两种判断房价转折点的标准，并时时刻刻将交易量的活跃度和土地招标价格的增幅这些判断房价的标准铭记于心。



哪些房子最耐跌?

现实困惑

2007年10月，广州出现了房价大幅下跌的现象。作为房产投资者，最怕遇到这样的事情。张明就是这些不幸的房产投资商中的一员，他明明希望能在市场效益较好的时候，顺势把房子卖出去大赚一笔的，可是没有想到自己的运气那么差。张明不愿意就这样把房子卖

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

掉，可是在房价下跌的时候只能咬咬牙决定将其低价出售。但是即使他定的价格已经很低了，还是卖不出去，这又是为什么呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

虽然大量的楼盘已经开始降价出售，但是仍然有一些楼盘的价格还稳坐泰山似地只增不减。这是因为有一些开发商手上的房子非常“耐跌”，对于那些价格稳健的楼盘，必是有自己的“定海神针”。作为投资者，一定要选择这样耐跌的楼盘才能让自己大赚一笔。下面就介绍一下都有哪些房子是比较“耐跌”的。

1.楼盘中的稀有产品，这样的房子是比较经得住市场的考验的。如现在国家不再允许建设大型的别墅时，这样的房子以后会越来越少，自然会只涨不跌。内环里能开发的土地基本上已经没有了，所以说日后自然会涨价，这样的房子也是只涨不跌的。还有就是大户型的房子以后也会越来越少，那么这样的房子自然一样不会下跌。

2.交通便利的地方对于房子的保值也起着很重要的作用。以北京为例，上班族都会考虑到交通问题，地铁五号线在没有修好时，周边的房价就开始猛涨了，但是那些精明的开发商就是不卖手中的房子，直到地铁修到自家门口了，才撒手卖房，这足以见得交通对一个楼盘的影响。

3.品质好的房子很耐跌。无论是投资还是自住，房子的品质都是不容忽视的。购房者必须从房子的建筑质量、社区环境等多个方面对一个房子进行全方位的考察。

4.与山水有关的房子具有耐跌性。现在很多房子都是被宽敞的马路和汽车包围着，早已经看不到山水的影子了。所以说那些有山有水的房子就成了大家心仪的地方，这样的房子自然不会跌价反而会暴涨。

5.好地段的房子必然耐跌。好的地段一直以来都是房地产商的金科玉律，投资地段好的房子，房价只会涨不会跌。

专家支招

只有好房子才会只涨不跌。所以要认准上述规则，挑选那些耐跌的房子才是让投资者稳赚不赔的买卖。



手上略有积蓄，买房还是租房？

现实困惑

张先生原本住在90平方米的房子里是绰绰有余的，但是结婚后生了宝宝，家里就住不开了。父母和月嫂都要来家里住，再加上宝宝用品的大量涌入，原来宽敞明亮的大房子一下子变得非常拥挤了。于是再买一套房子还是再租一套房子就成了困扰张先生的难题。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

现在买房还是租房已经成为较为热点的话题，也一直在困扰着很多人。面对上述例子中张先生遇到的问题，我们可以分析一下。如果张先生贸然买一套三居室的大房子，将会形成巨大的资金占有率，家中出现其他的经济问题时，一下子也应付不了了。而如果张先生把自己的房子以4500元的价格出租出去，然后再以5800元租一个三居室的房子，这样就相当于他每个月只花1300元就换了一套又大又舒适的房子。而再拿着当初要买房子的钱用于其他投资，也是一种很好的投资理财方法。

专家支招

与买房子相比，租金再贵也有人租得起，而把买房子的余钱放在其他投资上，可能会获得更多的收益。



资金不足时炒房要注意哪些问题？

现实困惑

小欢最近认识了一个温州的炒房阿姨，他常向这位阿姨请教炒房的秘诀。小欢一直以来都认为炒房是有钱人才能做的事情，自己只是一个普通的白领，是不可能和这样的投资扯上关系的。可是这位阿姨告诉他，炒房并不是有钱人的专利，炒房最重要的是理念，新手还需要注意一些问题。

那么，在资金量不是很多的时候，炒房者都需要注意哪些问题呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

新手炒房，需要注意的地方很多，下面就介绍几点需要注意的地方。

第一，新手不要把线拉得太长，因为手中的房子越多，所要花费的精力和金钱越多。也许一些大老板不在意这些，可是普通百姓、炒房的新手是赔不起的。对于炒房新手来说，慎重地选择一套房子来炒才是上上之策。

第二，买房的眼光太超前也是一种罪过。有时候过分地自信就成为了自负。一些炒房者在投资房子之前就对自己要买的房子进行了预言，结果最终的房价并不理想，升值的速度比想象中的慢了好多。对于炒房新手来说，这样的等待太漫长了，根本就起不到资金周转的目的。

投资的目的就是为了用最少的钱，在最短的时间内赚到更多的钱。如果在耗费了大量资金和时间的基础上的投资，就是一种失败的投资。眼光超前固然没错，但是这种投资就不值得了。投资具有超前的眼光不错，但是太超前的话，就会把自己套牢了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

所以说，炒房新手千万切记上述两点。

专家支招

不要看不起小打小闹，也不要看不起一套房子带来的利润。只有稳扎稳打，才能够让自己从容地规避各种炒房风险，赚得大钱。



为什么房子老了会不值钱?

现实困惑

方先生在市里看上了一套两室一厅的二手房。但是最终还是没有下定决心买，经过中介人员的解说，说这样的房子不但质量好，而且交通方便，靠近市里等优点之后，方先生就被说动了心。他想，只要把这个房子重新装修一下转手卖出去，肯定会卖上好价钱的。可是，在装修的时候就发现问题了，无论是房子的管道还是电路都需要重新更换。一年之后，这个房子不但没有增值反而比原来的价格更低了。最后他只有将这套房子打成隔断出租出去了。

令方先生困惑的是，明明一些老房子是有升值的空间的，为什么他的这套老房子却是一直在下跌呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

房子老了就不值钱了，这话不能说得太绝对，因为还是有很多老房子一直都有很大的升值空间的。这就要看你买的房子是什么样的、什么地段的了。要知道，老房子是非常消耗成本的，因为房顶、地板、管道等经常会出现问题，还有就是小区的物业也经常会出现无人管理的情况，这样的房子自然是不值得投资的。

房子的房龄越大，一些开发商越不会过来拆，这样的房子像是“鸡肋”——食之无味弃之可惜。这样的房子根本就没有升值空间，自然不会卖上好价钱。

专家支招

那么，什么样的老房子是值得投资的呢?处在商业区附近、接近交通要道的老房子就不一样了，这样的房子虽然有点儿老，但是价钱还是可能会一路飙升的，还是很具备投资价值的。



投资买房，为何要“不要贷满，不要还光”?

现实困惑

江先生是北京一家律师事务所的律

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

师，在京工作已经有十个年头了。为了上班方便，江先生准备在事务所附近买一套房子，价格是150万元。付了首付之后，剩下的部分就需要向银行以贷款的形式付清了。当银行职员让江先生选择还款的期限时，他犹豫了，不知道自己是借贷20年还是30年？

要点解析
YAODIANJIEXI

贷款买房一直都是让购房者头疼的一件事情，可是，完全付清房款却又是一件很难的事情。但是我们并不一定要持一种悲观的心态看待房贷，要用一种较为客观的心态来对待它，因为它让我们提前几十年住上了属于自己的房子。只要掌握了房贷的方法，就可以摆脱房奴的心态了。这种方法就是“不要贷满，不要还光”。

不要贷满。很多人都认为向银行贷款越长越好，其实不然，要知道，你想银行贷款的时间越久，你要还给银行的利息就会越高。因为房款的总价是不变的，但是把房款切割得太多，就会使还款的时间延长，自然加多了银行的利息，这样反而增加了买房的风险。

不要还光。这更是贷款买房的一个重要窍门。有些购房者的月收入才7000元。却要还给银行5000元左右，剩下的这些钱除去交通和日常开销就是所剩无几了。如果发生一些大的变动的话，就没有能力再偿还银行的贷款了，所以说，在贷款的时候，一定要根据自身情况来选择投资项目。

专家支招

“不要贷满，不要还光”的方法，看似有些矛盾，但却是很容易解决的事情。只要购房者在实际操作中根据自身情况量力而行就能够处理好这方面的问题。

（二）心态调整



炒房为什么要“微利是图”而不是“唯利是图”？

现实困惑

小齐是一个生意人，他从十几岁就开始和比他大一些的人学做生意了，无论是多么小的生意，只要是有利润，哪怕是一点点，小齐也不会放过。因为他深知做生意应该“微利是图”而不是“唯利是图”。后来他逐渐把生意做大，也加入到了炒房团的行列中来。

但是令人不解的地方是，炒房怎么也会是“微利是图”而非“唯利是图”呢？“微利”的话能够赚到钱吗？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

众所周知，温州炒房团的名声早已传遍了全国、全世界。他们之所以这么会做生意，是因为他们懂得见好就收，不贪，摆正这样的心态就已经为他们的投资赚到了一半儿。他们懂得生意不分大小，一些大生意如果经营不善还是会赔本的，小生意只要打理得好，照样是可以见利的。这种“微利”看似较少，其实也是一种较为理智的投资，这种微利的小生意是一种投资少、风险小、薄利多销的投资项目。只有这样积少成多，才会成就以后成百上千的富翁。

在温州炒房团中常流行“赚一厘也光荣”、“小钱是大钱的祖宗”之类的口号，这种“求快不求多”的投资方法使得到手的房源很快就转手，之后再寻找新的房源。这种不贪心的生意心态才是他们最终取胜的法宝。

专家支招

不放过小利才是在为自己积攒大利。要懂得“微利是图”是一种大智若愚的表现，而“唯利是图”只会让人输得更多。



“买涨不买跌”的心理危害有多大?

现实困惑

安先生刚刚购买了一套三居室的房子，本想自己住的，压根儿就没有想过炒房这件事情。可是谁知，安先生的这套房子在两个月后竟然上涨了每平方米5000元，这套房子一下子就升值了55万元。安先生立即将手上的房子卖掉了，轻轻松松便大赚了一笔。这时候他的朋友告诉他，炒房就要“买涨不买跌”，但是这样的炒房心理似乎有很大的危害吧?

要点解析
YAODIANJIEXI

国内房地产专家陈国强说：“如果购房人的预期都是房价会降，开发商没必要把房价硬挺在高位。不过，只要这样的预期没有拧成一股绳，开发商就不会太担心稳住高房价会造成有价无市的结果，这一方面因为刚性需求的大量存在，还因为购房者买涨不买跌的消费习惯。”而消费者的这种“买涨不买跌”的心理也在促使房价的疯涨，房子越炒越热，房价越来越高。因此，要想在楼市中有所成就，就要冒点儿风险了，只有这样才能让自己满载而归。但是这样的风险也是不容小觑的，需要有更强的心理承受能力才行。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

在楼市中每个人都是庄家，房子的价钱是每一个进入楼市的人自己炒起来的。要想成为强者，就需要有较强的心理承受能力。



“该卖多少”与“想卖多少”有什么区别？

现实困惑

刘学是河北人，在山东工作了好多年，因为公司在山东分公司人才紧缺，所以一直都没有同意刘学调回河北分公司的申请，于是他便在山东购买了一套房子，准备在这里安家了。可是谁知房子没买多久公司就同意了他的申请，把他调回了河北分公司，于是他便想要把这套房子卖掉。他买的时候花了40万元，中介人员问他想卖多少。不太懂房地产行情的刘学认为现在房价涨得厉害，而且自己也进行了装修，这套房子应该可以卖到55万元吧。可是挂牌好久都无人问津，这让刘学感到很困惑，难道自己定的价钱太高吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

在房地产行业中，并不是你想把房子卖多少钱就能卖多少钱的。你想卖多少和你的房子到底该卖多少钱是两个不同的概念。想卖多少，这只是你单方面的意愿，在没有进行市场评估前是没有实际意义的。在房地产市场中，有很多的市场评估员、房价信息员或者咨询员等，他们的职责就是告诉你房子该卖多少钱。

如果你不管房地产市场的规则，想卖多少就卖多少，一味地认死理，那么你只会让自己的房子烂在手里，而最后只好承担高额的房贷债务。而把房子当成是一种商品，买进以后快速转手，赚到甜头就及时撤退，这样才能稳操胜券。

专家支招

卖房者在卖房之前一定要掂量好自己的房子“该买多少”和“想卖多少”，在拿不准主意的时候，就要请专业人士来替你评估一下才行。



为什么说投资房产比投资股票、基金安全？

现实困惑

赵明是一家计算机公司的程序员，工作几年之后，手头上有了一些积蓄，便想用来进行一点儿投资。但是却不知

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

道是炒股还是炒房。听朋友说还是炒股好，不但赚钱快，而且资金回转的时间很短。但是还有朋友说炒房比较好，因为炒房比炒股票和基金都安全。从安全角度考虑，炒房更使赵明心动，但是为什么房子会比股票和基金安全呢？

要点解析 YAODIANJIEXI

同样是投资，炒房和炒股票、炒基金有什么不同呢？

要知道，无论投资哪一行都是有风险的，只有选对了项目，才会让自己稳赚不赔。前些年，股票和基金一直都是人们热议的话题，炒股票有一夜暴富的，选对基金，也是一路上涨，最终赚上一笔的。但是股票和基金都是一些无形的东西，是你看不见也摸不着的东西。它们赚钱了是好，但是赔起来却是死的心都有。

而炒房就不同了，它比股票和基金更有安全感。因为房子是实实在在存在的东西，房子是保值的，即使不能出售，也可以自己住。我们再从收益的角度看，200万元，在短期内可以买到4套房子。按照房价的一般涨幅来看，假如某个楼盘的出售价是6000～7000元每平方米的房子，在一年后可能就会变成0.9万～1.1万元每平方米。这便看出了炒房子回报率的稳定性和可靠性了。而且房子是一种长期投资型的产品，其房价的走势是可以预期的，而股票和基金则是不能预期的。

专家支招

我们进行理财，简单说就是为了让我们的投资项目可以保值、增值，如果我们不事先设定好自己的目标，就去盲目投资、盲目理财，往往会让自己承担不必要的风险。所以说，投资的安全性还是比较重要的，而投资房产，从长远角度看，更具有稳定性。

（三）投资类型



为什么说投资豪宅手笔大风险小？

现实困惑

陈先生近年来做生意赚了不少钱，现在想要进军炒房团的行列。但是对这方面的情况知之甚少，有知情人向其透露说：“豪宅是非常有利可图的投资产业，豪宅虽然投资的手笔比较大，但是风险却是很小的。”这让陈先生有些糊涂了，手笔大怎么还风险小呢？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

炒豪宅并不是没有理由的，因为这毕竟是一笔比较大的投资项目，如果收益不好的话，必然会损失惨重。中国近几年豪宅发展迅速，而这些豪宅别墅区又是富人聚集的地方。

而这些富人在买房子的时候是不怎么砍价的，他们买的是品位，买的是档次，根本就不会去计较价钱的问题，只要是看中了你的房子，一切就都OK了。所以说，为富人投资这样一座豪宅或者别墅，虽然投资手笔比较大，但是却能很好地回收利润，是稳赚不赔的。

专家支招

锁定可以投资的房源，投资豪宅虽然资金巨大，但是利润同样也是大得惊人，尤其是把目光集中到北京、上海、广州等地，这三大城市是富人的聚集地，也是你投资、收益的好地方。



什么样的商铺能“一铺养三代”？

现实困惑

石先生听朋友说，现在住宅投资的获利空间越来越小了，而商铺市场的前景却是非常好的，买得越早升值空间就越大。但是并不是所有的商铺都是可以赚到大钱的，有些商铺投资准确了，是可以“一铺养三代”的。那么，到底是什么样的商铺算是投资正确、可以“一铺养三代”呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

要知道并不是什么样的商铺都值得投资，而是要选对才行。下面就介绍几处适合投资的商铺地段。

1.交通便利地段的商铺。要想发展经济与商业，关键就在于交通条件。交通便利的地方，客流量就会大，而客流量正是决定商铺价值的关键所在。如果投资商铺的交通不好，那么人流量就会很少，其他各方面的流量也会相应变少，这个地段的商铺自然没有商机，投资者自然不会投资这样的商铺。

2.所投资的商铺周遭要有一定的商业基础。商铺所在的周围环境要有商业环境，这样的商铺才有升值的空间和可能性。如果投资一处偏僻的商铺，周边的配套设施一直不能配齐，此商铺一直都无人问津的话，那么自然会影响到你的投资收益。

3.商铺所在楼层也会影响到商铺的投资价值。商铺就是用来做生意用的，所以说，投资一层的商铺会比其他楼层的价钱高。而且以后无论是出租还是转让，投资的回报率都是很大的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

4.商铺周边的房地产发展趋势如何也是商铺是否值得投资的一大要素。商铺的价值提升是一个动态的过程，商铺周边的房地产发展趋势较好，对商铺也是有着很大影响的。如果周边建设的是高档小区的话，这里的商铺就很有升值空间。

5.商铺的可视性也决定着商铺是否值得投资。如果商铺可以最大限度地将它最有利（平面、立体范围）的一面展现在消费者面前，这样的商铺更值得投资，而且具有很高的保值和增值空间。

专家支招

投资商铺的风险很大，而且投资金额较多，但是如果选择了正确的商铺，投资地段好、离市中心较近的商铺，便是非常有前景的商铺，那么“一铺养三代”的事情并不是遥远的事情了。



商铺出租合适还是出售合适?

现实困惑

小杰和朋友一起到上海进行房地产投资，开始时，他看中了一套写字楼，想要在这里进行投资。但是他的朋友劝他投资离市中心较近的一套商铺，而且还要小杰将这个商铺出租出去而非出售出去，这又是为什么呢？商铺究竟是出租合适还是出售合适呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

上面已经谈到过好的商铺是可以“一铺养三代”的，而最值得借鉴的还是温州人的一种做法，温州人很少会将商铺卖出去，而是将其出租出去，因为商铺出租的年回报率是非常大的。

很多人都不清楚如何计算回报率，那么下面就看一下投资回报率的公式吧，因为具体的数字是最有说服力的：投资回报率=年利润或者年均利润/投资总额×100%。如果商铺的价钱是3万～4万元每平方米的话，那么如果买一个50平方米的商铺，大约需要150万～200万元，再以每个月1.5万元的租金出租出去，这样就可以得到每年8%以上的回报率。投资这样的商铺只要坚持10年就可以收回全部的成本，10年之后，这个商铺就成为了摇钱树，自然也就实现了“一铺养三代”的事情了。

专家支招

好的地段和规范的管理都是为你投资的商铺寻找高额的回报率，再者投资商场里的商铺还是比较有优势的。无论是从地段还是商铺的管理方面，投资商场里的商铺都是有前景的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



避免投资商住两用楼的原因？

现实困惑

李先生前几年在南京某处购买了一套100多平方米的房子作为投资项目。当初选择这里就是因为这里靠近市中心，而且也算得上是黄金地段了，这样的房子以后的升值机会一定会很大。但是几年过去了，南京的新楼盘一直都在上涨，唯独李先生投资的这套商住两用房没有涨价，他顿时处于紧张尴尬的境地。

要点解析
YAODIANJIEXI

经专业人士分析，李先生投资的是商住两用房，这就代表着这里既有办公区，又有生活区，这两个区域必然会在一定程度上受到影响。当吵闹声和饭香味飘到办公室的时候，这里的房价就要开始下跌了。要知道，在商住两用房里，办公住户必然会打扰到居民的生活，而居民的生活也会打扰到办公用户，这样两方面互相打扰，势必会使这里的楼盘逐渐失去它的价值，越来越不值钱。

所以说并不是每一个商住两用房都是值得投资的，它的风险如下：

商住两用房存在着很大的安全及消防隐患。住宅户需要每天生火做饭，而办公用户最忌讳的就是油烟和火了，因为办公用户还需要有仓库作为库存，但是这样就大大增加了办公用户的安全隐患。

专家支招

为什么会存在商住两用房？其实从某种意义上讲，这就是开发商的一种销售手段，为了使自己的楼盘卖个好价钱，便把自己的楼盘变成了商住两用的楼房。而投资者如果想要投资这样的楼房，可就要擦亮眼睛了。



投资买房，买哪几种房子升值最合适？

现实困惑

王强这几年一直都在炒住宅房，可是回报率并不是十分理想。眼看着身边的炒房人一个个都暴富起来，自己却还一直都是在小打小闹着，心里很是不服。于是便开始认真考虑起来，到底投资什么样的房子升值最快呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

温州人认为，现在住宅市场正处于疲软期，投资的话见利较慢，而商

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

铺、公寓、别墅则成为了现在炒房的首选。2004年3月的《北京青年报》上介绍，现在有一部分温州人喜欢投资一些小型商铺，还有一些人合股购买大型的商铺、写字楼或者别墅，足以见得，这三种房子是升值较快的房型。

从种种实践中我们可以得知，商铺的年回报率是惊人的，就算是不转手，出租的年回报率也是非常惊人的。所以投资了商铺，就等于是拥有了聚宝盆。

投资别墅虽然投资较大，但是别墅的升值空间很大，而且风景好、户型较好的别墅更是转手得很快。富人购买别墅并不太喜欢砍价，只要是看上的，就很容易成交。所以说投资这样的房子也是很容易赚钱的。

专家支招

作为房产投资者，一定要学习和借鉴温州人的投资方式，把目光放在“商铺、公寓、别墅”这三个聚宝盆上。

（四）投资策略



如何寻找最有价值的楼盘？

现实困惑

小昭原来是经营水产生意的，后来跟着朋友来到上海、北京、广州等地开始投资房地产业。在经过几年的炒房历练之后，小昭已经从新手逐渐变成了炒房团中的领军人物。很多人都很羡慕小昭的暴富，但是却不知道他炒房的秘诀。如何才能寻找到最有价值的楼盘呢？

要点解析 YAODIANJIEXI

现在有很多楼盘看起来都不错，但是买到手之后却发现其实是没有价值的。但是并不是所有的投资者都能找到精品的楼盘，你需要具备一双慧眼才能发现既是精品、又是高价值的房子。不过精品房并不是那样难得一遇，只要具备以下几点要求，就完全具备了精品房的要求。

1.环境条件影响着房子的整体价

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

值。环境条件主要指小区所处区域的城市规划和小区周边的建筑设施。

2.良好的自然环境也是决定该房产是否属于精品房的要素。房子的自然环境对房屋的价格很重要，它包括日照、温度、绿化等条件。如果绿化设施较好的话，是非常吸引购房者前来购买房子的。

3.交通条件更是影响房子价值的关键性因素。购房者买房子都要考虑到此处是否方便上下班等情况，如果交通便利的话，这样的房子更会受到投资者的青睐。

4.房子的配套设施对房子的价值也起着很重要的影响。这些配套设施包括水、电、煤气、暖气等是否安全和齐全，还有小区附近是否有学校、商场、邮局、银行等设施。如果配套不齐全的话，这样的房子也是不具备投资价值的。

专家支招

任何一个投资者都应该注意，不管是投资什么产品，不但要关注产品的价格，还要看到其内在的价值。所以说，投资者在投资房子的时候，一定要看到投资产品背后的价值，这样才能看到以后是否具备升值的空间。



什么样的城市最有投资楼市的价值？

现实困惑

从2008年开始，北京、上海等一线城市的房价就已经涨到三四万元一平方米了，对于像小马这样刚刚开始炒房的人来说，这些一线城市的房子已经炒不起了。小马已经不知何去何从了，到底什么样的城市才是最具有投资价值呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

现在房价迅速上涨，高房价的压力已经开始逐渐从北京、上海、广州等一线城市蔓延到武汉、合肥、西安等二线城市。二线城市的房价也开始出现突飞猛进的涨势。虽然二线城市房价的上涨令这些城市的购房者开始苦不堪言，但是对于那些提前来到这些二线城市的炒房者来说却是一次难得的赚钱机会，房价涨得越高，炒房者越是高兴。所以说，投资者将投资眼光放在二线城市上才是最明智的选择。

再者，三线城市也存在着很大的市场潜力和获利空间。随着三线城市人口的不断增加和城市的不断发展，三线城市的房地产市场也会相应地发展起来。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

具有投资价值的城市通常具有以下几点表现：

1.居民的收入稳步增长，而且预期较好的城市。

2.流动人口较多，而且外来人口的收入也是颇高的城市。

3.城市发展较快，经济实力较为雄厚的城市。

4.土地资源有限的城市，自会出现土地供不应求的现象。



组团买房有哪些好处？

现实困惑

2009年，在深圳上班的小欢看到网上有征集买房者，组织大家团购买房。一心想要进入炒房团的小欢也就加入了进来。但是第一次参加团购的他心里还是有些不安，因为到目前为止，他还不知道组团买房都有哪些好处和利益。

要点解析
YAODIANJIEXI

现在正流行一种新的购物方式，即团购，这种购物方式可以使商品在原有的价格上再大打折扣，这种购物方式深得消费者的喜爱。然而这种购物方式早在几年前就在温州炒房团中流行开来。组团购房除了打折外，还具有以下几点好处：

1.组团购房不但可以集中购房人的力量，加大与开发商的谈判筹码，而且还可以争取更大的讨价空间。要知道，20个人组团来购房和1个人单枪匹马来买房子，那阵势绝对是不一样的。

2.人多力量大。人多智慧同样也多，以一个团的力量去购房，绝对会获得比一个人更多的购房信息和房源信息，甚至减少被骗的机会。

3.组团买房可以加深购房人之间的联系。而且无论是炒房还是自住，团购都能享受到很大的优惠。

4.组团买房最大的一个好处，就是可以凝聚购房者的力量，有力地保护自身更多的合法权益。

专家支招

虽然说很多房地产商打出了团购可以享受较低折扣的名号，但是购房者依然不能对其放松警惕，在购买前看好房子的质量，再者不能放弃其他方面的权益。还要避免房地产商设下的团购陷阱，将商业立项的房子卖给团购者。



房价收入比影响炒房吗？

现实困惑

在深圳工作多年的刘先生，现在手

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

头上有了一些积蓄。他想在广州投资几套房子，但是他对这个城市的房价不太了解，不知道广州的房价正处于一种什么状况。他心里没底儿，一直都不敢出手。据专业人士说，要想知道房价高不高，可以看房价的收入比。那么，房价的收入比会影响炒房吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

所谓房价收入比，是指住房价格与城市居民家庭年收入之比。以北京为例：2009年一套四环以内的普通80平方米的两居室，按单价25000元来计算，大概200万左右；要是以工作五年的普通家庭为单位买房，假设月工资为4000元，则家庭月收入达到8000元，年收入为9.6万元。这样房价收入比则为25倍。这个房价收入比的数值越大，表明房价越贵；比值越小，房价越低。

但是不管房价收入比有多高，在看房价收入比的同时，还要根据我国的国情来衡量现在房价的高低。国外的房价收入比通常是3～6倍，但是我国人口众多，土地面积较少，所以无论房价有多高，都是非常有市场的。就像任志强说的那样：“中国的房子能出现排队抢购的场面，证明中国的房价还不算高。”即房价的收入比并不影响炒房者的利益。

专家支招

房价高不高，并不是谁说了算的，而是要看房价收入比，这样才能看出那里的房价到底是不是高的。



怎样才能做到“以房养房”利益最大化？

现实困惑

任先生在广州的海珠区有一套65平方米的房子，住了将近有10年了。这里生活较为方便，但是唯一的缺点就是小区的环境不太理想。噪声污染较大一直都在困扰着任先生。任先生很想搬到一个比较安静一点儿的地方，前段时间他看中了一处房子，那里环境也好，交通也方便，很让任先生满意。但是任先生现在困扰的是不知道手上的房子是该出租还是出售好。

要点解析
YAODIANJIEXI

如果现在手上的房子不能满足房主的要求，想要换一套房子住一住的话，把手上的房子出租出去，完成“以房养房”的战略更为妥当。想要实现“以房养房”的利益最大化，还需要购房者手上的房子必须是在地段好、小区环境和房屋状况都优良的地方。这样的房产才

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

会有很大的升值潜力和空间，出租的时候也能以一个较高的价格出租，从而帮助原房主减轻购买新房子的还款压力。总之，如果出租房的年收益率高于按揭贷款的利率，那么就应该把房子出租出去。

专家支招

如果你的房龄较长，而且小区的环境也不太理想，再加上房屋的质量也是不敢恭维的那种，那房主最好还是选择将房子出售，通过“以房换房”的方式来减轻经济负担，实现住进新房子的目的。



“以房养房”如何才能降低“空置率”？

现实困惑

周先生一直都住在结婚时父母为他买的那套两居室的房子里，住到2009年的时候，周先生想要换一套新房子，后来终于选中了五环处的一套三居室的房子。周先生付了50万元首付，并向银行贷款90万元。为了减轻自己的还贷压力，他想把原来的房子以2200元每月的价格出租出去。可是，在中介公司已经挂牌快小半年了还是无人问津，房子就这样空置下来了，周先生很着急，即使降低了价格还是没有人租房。

要点解析
YAODIANJIEXI

“以房养房”的现象正是现在房地产业较为频繁发生的事件之一，然而，“以房养房”最怕出现的事情就是出现房屋空置现象，用来供养房子的那套房子出租不出去，就会给购房者造成更大的经济压力。在房子空置的情况下，最后也只是自己赔本而已。

然而，“以房养房”看起来较为容易，但是实际操作起来还是存在很多障碍的，房子的空置时间越久，就越会影响房子的收益率，所以一定要想尽办法防止房子空置，这样的投资者才算是精明的，而且也会让自己手上的房子越“养”越多。

专家支招

要想让自己的房子尽快出租出去，降低空置率，就要做到以下几点：

1.对房子进行重新装修。无论是精装还是简装，都应该给租客一种眼前一亮的感觉，这样的房子才好出租。

2.选择交通便利的那套房子出租，而选择那套环境较为舒适的房子居住。因为租房子的人都喜欢租住交通便利的房子，这样上

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

下班比较方便。

3.对于交通不好的房子，房东就要从其他方面想办法，比如把租金降到一个较为合理的价格，还是可以把房子租出去的。



好房子有哪三个标准？

现实困惑

王平几年前在北京昌平区买了一套房子，他当时看中的就是那附近有一所学校，认为孩子以后上学会方便许多，于是便毫不犹豫地掏钱买了房子。但是那里的交通确实不太方便，所以很多朋友都说王平太冲动了，怎么会在离市区那么远的地方买房子呢？可是没几年，这里便开通了地铁，这里的房价一下子就提升上来了，王平手上的房子也涨了近两倍的价格。这时候那些曾埋怨王平的朋友们才知道王平才是最会挑选好房子的人呀！

那么，好房子的标准是什么呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

最让投资者感到头疼的事情就是不知道哪些是“好房子”，哪些是“烂房子”。其实，在投资的时候，只要看准“三地”、“三管”，那么投资这样的房子就一定不会有事的。

所谓“三地”，指的是地段、地铁、地标。只要是符合“三地”条件的楼盘，其抗跌性都是非常强的。首先是地段：高价房不一定都是在好地段，可是好地段的房价一定都很高。投资者在买房之前一定要选择生活和商业配套比较成熟的房产。比如小区附近要有学校，附近要有商场或者菜市场、邮局、银行或者其他娱乐休闲设施，这样就属于好地段的房子。其次是地铁：各大城市地铁沿线的房子都是升值最快的。这里交通便利，投资这样的房子绝对是保值的。最后是地标：地标指的是那些目标明显、位置突出的房子，绝对也是容易升值的好房子。

所谓“三管”，指的是物管、建管、品管。好的房子不仅要具备“三地”的标准，“三管”也是缺一不可的。物管指的就是物业管理：其中包括小区的各项公共服务，如环境管理、绿化管理、车辆管理等。这些方面都得到了保障的话，这里的房价也会只升不降的。建管指的是建筑物本身的管理：这包括住户经常遇到的一些生活中的细节问题，如水电、管道、绿化等。高质量的管理自然会有高价位的房产。品管指的是人的因素：如果一个小区的住户都是满口脏话或是穿着很随便的衣服在小区里面走来走去的话，这样低素质人群居住的小区，怎么会有高素质的楼盘呢？自然不会提升房价了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

在投资房子的时候，只要认准“三地”、“三管”，房子就一定不会有错的，不管是自住还是投资，买到手的房子就不会下跌，反倒会上涨许多，是稳赚不赔的。



怎样把你的房子打扮得好一些卖个好价钱？

现实困惑

张先生在北京朝阳区买了一套新房子，新房子既宽敞又明亮，而且周边的环境也非常好，小区周围的硬件设施也较为齐全。所以张先生决定把昌平区的那套老房子卖掉。张先生请来了专业的中介代理人为自己的房子估价，结果却是令他大失所望，估出的价格远远低于张先生的预想价格。评估人员说：“你家的瓷砖有残缺，阳台有些脏，厨房的墙上还黑了一大块，这样的房子只能值这么多钱了。”张先生真是无法接受这个价位。

要点解析
YAODIANJIEXI

如果房子给人的整体感觉不够好，那么就像是一张品相不好的邮票一样，卖不出好价钱。试想，如果卖家的房子里面凌乱不堪，到处都是垃圾，都无处下脚的话，谁会愿意买这样的房子呢？所以说，卖房子也要讲究卖相。卖相不好，质量再好的房子也卖不上好价钱的。

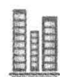
很多人都认为，反正房子是要卖给别人的，把房子打扮得再漂亮也没有什么用处。所以在厨房或是浴室里面堆积了很多的杂物，当看房者过来的时候连厨房都进不去，而房主却还是一副不以为然的样子，这样的话谁会愿意买呀！其实，房主最应该做的就是把房间从里到外通通打扫一遍，或者在房间里放上一些装饰品，例如在厨房放一个精致的咖啡机，在客厅的墙上挂上一幅漂亮的画等，这样就会让购房者有一种耳目一新、赏心悦目的感觉，自然会对这样的房子非常满意。如果房间里尘土飞扬，到处都是旧家具和杂物，买家是不会看上眼的，更不要说想卖个好价钱了。

所以说，把自己的房子粉饰一遍之后再拿出去卖，就一定能够卖个好价钱。

专家支招

在房子出售之前，最好是先将房子进行一次简单的装修，例如把房间残缺不全的瓷砖换一下，将厨房的墙面重新粉刷一下，将松动的窗框重新修理一下，将卫生间、阳台、房间的角角落落都清扫一番。这样便会为你的房子调高不少价码。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



买车位和租车位，哪一个更合算？

现实困惑

张俊刚刚从北京的亚运车市买了一辆新车，没多久，小区的物业就开始拍卖车位了。张俊还在暗喜，自己正好现在就缺个停车位呢。于是他排除万难，在一千多名住户中抢到了一个车位号。可是一问价钱就傻眼了，原来一个车位号就要20万元呢，他这辆车才花了25万元，现在却还要花20万元再买个车位？张俊现在犹豫到底是买个车位还是租个车位呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

停车位紧张一直都是非常棘手并急于解决的问题，但是现在的情况是，有车的人越来越多，而停车位却和房子一样，数量是有限的。既然买了车，人们就要考虑把车停在哪里的问题。如果停在不收费的路边，车子很可能就会遭到无聊人士的“百般虐待”——涂漆或是划伤。为了安全起见，小区里的停车位就成了抢手货。

但是高额的停车位并不是所有人都能消费得起的，对于普通白领来说，20万元的停车位还是一个高额的消费，所以还是可以考虑租停车位这条路。每个月300元左右的停车费用还是比较划算的。

但是对于投资者来说，还是可以考虑买停车位的。因为现在的停车位就像房价一样越涨越高，所以说投资车位也是比较赚钱的投资手段之一。车位虽然贵，但是以投资的眼光来看待的话，就会发现车位升值的一面了。对于那些开着豪车的富翁来说，买上个几十万的停车位并不在话下。

专家支招

对于普通白领来说，租车位比较划算；对于投资者来说，从现在供不应求的情况来看，买一个停车位更具有升值的空间。



投资买房，如何做到合理避税？

现实困惑

小宇在2004年刚刚考上公务员，但是今年突然和家人说，他想炒房子。他的这一想法让家人很震惊。因为炒房没有个几百万是不可能的，而且越是高额的房子，所缴纳的税款也就越多。但是知情人向其透露，其实在买房子的过程中，还是有很多种合理避税的方法的。那么，这里所说的避税，是不是违法的行为呢？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

投资者投资房地产就是为了能够赚到更多的钱，然而在买房子的交易过程中，同样还要缴纳好多税费，这样一来，投资者的利润并不见得会有多少。面对高额的税收，炒房者也开始想到用一些合理的办法来避税。但是，这里所说的避税并不是一种违法的行为，它与偷税有着本质上的不同，避税是合法的，不触犯国家的法律，也不违反国家的税收规定。

譬如一套房子需要缴纳7万元的房税，如果使用一些技巧之后，也许只需要缴纳6万元的房税。这样自然就为炒房者节省了一笔钱，如果投资多套房子的话，那就会节省下十几万，甚至几十万，投资者怎么会放过这样的机会呢?

专家支招

个人转让房地产征税所涉及的税种一般包括契税、营业税、个人所得税、土地增值税、印花税等。下面就介绍一些合理的避税方法：

1.组团购房，可以合理避税。团队的力量总是惊人的，所以大家合作也是可以合理避税的。购房团中的人员都由开发商牵头组织，和装饰公司签订合同，用此来达到节税省钱的目的。因为装修以后的房子也是要缴纳营业税、所得税、土地增值税等，如果不单独与装饰公司签约的话，就会把这笔费用加到房价中去，这样就需要缴纳更多的契约税，而利用这种办法是可以省去很多契约税的。

2.在装修方面可以合理避税。现在很多房子都是在销售的时候带有装修的，可是这样的房子房价同样是高的，而且购房者所缴纳的契约税也会相应增多。所以聪明的投资者就应该要求开发商把装修的费用列在房价之外。虽然购房者是一次性交完装修费，但却可以省下契税。

3.购房者可以利用公积金来免税。购房者每个月都要缴纳的住房公积金是在税前就扣除的。而财政部、国家税务总局将单位和个人的住房公积金免税比例定为12%，只要是在上一年度月平均工资的12%的范围内，就可以在个人应纳所得税额中扣除。

4.规避个人住房转让税。当个人住房转让的时候，就必须要缴纳转让税了。因此，房主尽量不要让房子的增值部分变现，到时候房主可以选用房产作为抵押然后进行信贷融资，这样就可以巧妙地规避个人住房所得税了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第八章 家居装修：布置温馨小窝的技巧



没有难看的颜色，只有不和谐的配色。在一所房子中，色彩不仅是一种装饰，它还蕴藏着健康的学问。太强烈刺激的色彩，容易使人产生烦躁的感觉，影响人的心理健康。因此，在布置新居选择装饰颜色时，需要把握一些基本原则，以免碰到装饰“雷区”。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）装修理念



室内装饰设计要避免哪些误区？

现实困惑

家住爱立方小区的张先生正在愤怒地用锤子砸自家贴的杜鹃绿花岗石地砖，这是他们刚刚入住不到两年的婚房。

原来，张先生结婚后，两年多来妻子一直不怀孕，但两个人正值壮年，身体一直都很健康，每年体检各项指标也都正常。难道他们是有不能生育的病症？结果张先生经医院检查后，是他的精子成活率极低，大夫说这应该是因为长时间受到过量放射性辐射照射所造成的。可张先生从事的是广告设计工作，工作环境也不存在什么放射性物质，难道是他装修不到两年的家存在放射性污染？想到这儿，张先生心里一惊，他马上找来专业的检测队，对自己这个不到一室一厅的家，里里外外做了检测。经过对石材的现场检验，罪魁祸首竟然是客厅和厕所装的杜鹃绿花岗石瓷砖，这些瓷砖的放射性元素含量非常不均匀，远远超过国家规定的居室内材使用标准。如果长期在这么高的放射性辐射环境中生活，一定会对身体造成伤害。

想当初，这些瓷砖无论是从颜色还是质地上，张先生和妻子都很满意，认为是比较高档的一款，而且装修出来的效果也很好，可没想到竟会造成这样的后果。

要点解析
YAODIANJIEXI

家因为有了装饰设计而更显温馨，但我们往往会因为不小心陷入一些装修误区而事与愿违。比如，不考虑材料性能和环保，随意选用“新”、“贵”材料，而忽略了我们日常生活环境的安全。

所以我们在装修时，要做到以舒适化、科学化、艺术化这三点为基础，这样才能避免不适当的装修带给我们的不便甚至危害。因此，室内设计必须从安全、功能、材料、结构、工艺、造型、色彩等诸多要素进行综合的考虑。总的来说要做到如下几点：

1.建材、声、光、热、空调、消防、安全等对环境的创造与要求。

2.提供鲜明的、显著的、富有想象力的构思与创意。

3.在新的条件下，反映传统或非传统的手法与特征。

4.满足功能使用要求，组织与完善空间中的空间、环境中的环境。

5.考虑功能的变换，以适应空间的灵活、扩展、新型构件、材料的选用。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

1.在装修时，无论要用多高档、多新异的材料，一定要注意尽可能选择环保材料，这是减少污染的一种有效方法。

2.室内装饰设计的任务是要以建筑设计为基础，从整体的构思出发，处理好局部与整体的关系，形成层次分明、内外协调、一气呵成的格调与风格。



为什么家居布置宜简不宜繁?

现实困惑

林芳在单位附近买了一套一居室，装修施工已经完成，就剩下添置家具和家居装饰了，这是她最喜欢的环节。她早已在心里为自己的新居不知道设计了多少种家居布置方案了。

林芳曾去过欧洲一些国家旅游，她很喜欢欧洲复古的宫廷风格，精致又讲究，所以想把自己的新家也装饰出古典欧式的华丽感。她凭着自己的想法，去家具城订了一些欧式家具。她也喜欢逛各种古玩旧货市场，经常可以淘到一些漂亮的家居饰品。于是每到周末，她都会乐此不疲地从旧货市场往家里运东西，有复古的中式条案、华丽的宫廷台灯，以及各种民族风情的摆饰等。不大的一居室，没过多久就被她买来的东西装满了。

林芳一住进新家，就迫不及待地邀请表姐来做客。表姐一边参观着她的新房子，一边说："我的眼都忙不过来了，这么多漂亮的东西，可你这房子弄得也太热闹了，怎么感觉像个杂货市场？"林芳听了表姐的话，心里有点不高兴，可是等她坐下来后，静静地看了一会儿自己布置的房子，还真是杂乱无章的感觉。她发现，虽然这些东西都是自己精心挑选的，可都放在一起真不怎么协调。

要点解析
YAODIANJIEXI

布置自己的新房的确是件让人兴奋的事情，但也不能让兴奋冲昏了头脑，看到喜欢的不管是否适合自己的新家就都往回运，或者从别处看到好看的装修样式，自己也要照搬，到最后，一个本来可以很有格调的新家变得像一个杂货市场。

虽然欧洲古典宫廷风格在豪华装修中最受欢迎也最具代表性，但这类设计对天花板、地板、墙柱、家具、布艺、包括装饰物等一系列搭配都极为讲究，如果不假思索地胡乱堆砌到一起，最后可能费了许多心思、砸下大把银子，装出来的效果却是杂乱无章、不伦不类。

其实，家居的设计和布置风格历来

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

主张简约，欧洲早期的家居设计是崇尚贵族式的奢华与繁复，但现代家居设计中，却很少见到这种风格，更多的家居设计主张一种生活化的情调，营造舒适自然的感觉。从市场上欧化的家具可以看出，现代欧洲家具在制作上大多线条简洁、平实，书柜、电视柜设计更多地发挥其实用的特色，桌椅、沙发的设计风格也更加体现出简洁自然的特点。很多欧洲家具不上色漆，保持家具原有的木纹，看起来自然温馨，也给居室平添几分生气。沙发和床所用的面料也不求高档、华丽的感觉，更多的是一些格子、条纹图案，以突显温馨和情调。

专家支招

1.简约的家居设计更符合人的需求。因为繁复杂乱的家居布置会使人视觉和神经长期处于一种紧张的状态当中，而简约的家居设计能带给人宁静、舒适的感觉，这也正是家应该给予人的感觉。

2.家居饰品的摆设要遵循精而简的原则。只在醒目的位置上摆几件喜爱的工艺品或挂饰就可以了，一方面体现出主人的生活品位，另一方面也使整个家居的布局更加协调。



怎样使家居装饰色彩和谐?

现实困惑

周末，王磊和张兰小两口要把原来大红色的窗帘换下来，他们还准备换一套浅色的沙发罩，还有红色的床上用品也都换成了白色，总之房间里能换的，他们俩都想换了。而这些都是他们刚刚入住不到半年的婚房，现在他们却对屋里通红的装饰感到忍无可忍。

原来，这一对新婚燕尔的夫妇入住的新房是他们半年前刚刚装修好的婚房。既然作为婚房，就要弄得喜庆一些，两个人当时的装修想法很统一。按照中国的传统，新婚的喜房都是红彤彤的，不仅能烘托喜庆的气氛，而且红色象征着热情、奔放，有着要把日子过得红红火火的含义。于是，小两口几乎把所有的装饰都弄成了红色系列。

然而两人住了不到半年，就已经开始对家里装饰的颜色感到不满意了。常常看着眼前满眼的红色感到厌烦。夫妇俩的工作本来就很紧张、节奏很快，回到家后，又面对着满眼的“红”，毫无放松感，无法舒缓压力。因此，两人这才决定要重新把家里装饰一番，把大面积的红色都换掉。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

没有难看的颜色，只有不和谐的搭配。在一所房子中，色彩不仅是一种装饰，它还蕴藏着健康的学问。太强烈刺激的色彩，容易使人产生烦躁的感觉，影响人的心理健康。因此，在布置新居选择装饰颜色时，需要把握一些基本原则，以免碰到装饰“雷区”。

1.顶面一般要用浅色。浅色使人感觉轻，深色使人感觉重。通常房间的处理大多是自上而下，由浅到深，如房间的顶棚及墙面采用白色及浅色，墙裙使用白色及浅色，踢脚线使用深色，这样就会给人一种上轻下重的稳定感。

2.根据用途选择颜色。房间的用途往往决定了你所要营造的效果。起居室应当明亮、宽松且温暖、舒适，而餐厅可以用深暗色。厨房适于用浅亮的颜色，但慎用暖色。走廊和门厅只是起通道的作用，可以大胆用色。

3.根据形状选择颜色。颜色能在一定程度上改变人们对房间形状的感觉。例如冷色可使较低的天花板看上去更高，使狭窄的房间更宽。在房间远处的墙上用深色系的颜色，会使进深显得更长。

专家支招

1.对于居室来讲，色彩关系和谐是第一位的，不管采用什么样的配色方案，一定要取得和谐的效果。

2.对家居装饰色彩的选择，不同的人有不同的认识和感受，并没有一成不变的固定模式。通常家居的色彩多是“头”轻“脚”重，即从顶棚到墙面到地面的色彩为上明下暗，给人以稳定舒适感。



怎样把握现代家居装修的格调？

现实困惑

家住学院路的李冰和杜丽夫妇最近刚刚搬进装修好的新家，这一天，李冰请了两个要好的哥们儿来家里暖房，等夫妇俩送走客人后，李冰回到屋里坐在沙发上看着新装的房子，满脸的不高兴。妻子问他怎么了，他没好气地说：“你看你把这家装得像什么啊，别人不说我都没注意，这简直就是以前大小姐的闺房啊！”杜丽一听这话生气了：“当初装修的时候你干吗去了，是你说让我全权做主的！我就喜欢这样的……”结果之后的一个星期，小两口一直处于冷战状态。

原来，在装修房子的时候，李冰在公司正好要负责一个重要的项目，周

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

末经常加班，所以根本没有时间和精力顾及装修的事。妻子也理解丈夫，就把装修房子的活儿全包了。可杜丽在装修时完全是从女性的眼光和她自己的喜好来布置的，完全没有顾虑到丈夫会怎么想。而李冰恰好也是个粗线条的人，一个家只要舒服方便就行了。

结果杜丽在装修和家居装饰的过程中全都选的是她喜欢的颜色，玫红、浅紫、淡粉色等，都是很女性妩媚的颜色，一些摆饰也都是些女人味儿或可爱劲儿十足的东西。李冰由于每天都忙工作，觉得装修房子这种大事全都扔给妻子一个人做已经有些愧疚了，所以在搬进新家后，看到妻子开心满足的样子自己也就没太在意家里的格调。但自己的朋友参观过他们的新家后，不经意地说出的一些“妩媚”、“风情万种”的评论后，他才突然觉得不太舒服。心想，这让朋友怎么看自己在家里的地位啊，这才引发了两人的冷战。

要点解析
YAODIANJIEXI

把握室内风格格调其实应该是在装修一开始就要心里有数的，要根据居室主人的自身特点和喜好来打造。只要把握好整体的风格，一个家就会给你带来温馨、舒适、轻松的感觉。目前来说，现代家居装修的格调大致可分为以下几种：

1.都市现代型。置身其中，会令人处于兴奋状态，感觉到时代的旋律，对未来充满憧憬。这类风格会直接表现出材料的质感，如：不锈钢、原色铁板、玻璃砖墙、石英射灯等。会用圆、三角、方形、直线、弧线等几何形构成的简洁图案，色调以黑色、灰色、白色为主调。

2.淳朴自然型。让人感受到纯粹的自然风情，朴实、温馨。此类风格通常采用不加修饰的自然材料、原木家具、藤器、竹帘，清水混凝土的墙身或露出红砖的低栏，碎花布做成的沙发套和床单，同时一定会有绿色植物，有的也会用一些鹅卵石做装饰。整体上给人一种犹如穿上便装一样的轻松、愉悦。

3.高雅传统型。要体现出稳重、宁静、富有内涵的格调。沙发要有沙发的样子，床有床的气派，每样都规规矩矩，虽有变化也不会偏离传统款式。手工一定要精致，多用实木或显现木纹的家具，考究的花纹沙发罩和窗帘、拼花地板、云石台面，处处见到真材实料。摆饰以古董摆件为主，显出富丽豪华的格调，同时突显屋主的身份与地位的高贵。

专家支招

1.家居的风格和格调主要是根据房间的用途、性能以及居住者职业、性格、文化程度、爱好来决定的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

2.在布置家居时应该结合居住人的心理、生理、审美以及人体工程学、视觉感受等多方面因素来确定风格基调，然后再选择不同装饰材料、装饰手段、表现形式、色彩和布局格局。



家庭装修越豪华越好吗?

现实困惑

罗先生是一个白手起家的公司老板，由于公司效益一直不错，这些年赚了不少钱，给家人买一套大房子住一直是他的一个心愿。这一年他终于实现了，在一个不错的地段买下了一套200多平方米的新居。在拿到钥匙后，他马上就找了一个口碑不错的装修公司来替他装修。他的唯一要求是：怎么豪华怎么装，而且要用最好的材料。

装修公司自然喜欢这样能花钱的客户，且他们也有实力装出奢华、高档的效果。于是一套200多平方米的房子被装修公司设计得如欧洲宫殿一般富丽堂皇。收工时，罗先生和家人看到如此豪华漂亮的新居，都非常满意。在开窗通风1个月后，他们就迫不及待地搬进了新居。

可是他们住进去都大半年了，在家里不开窗的情况下，还是总能闻到一股刺鼻的味道，而且熏得眼睛也有些疼。这眼看就进入严冬了，家里也不能总开着窗啊。为此罗先生很是后悔，他意识到虽然当初装修选择的的确都是优质环保的材料，但由于太多的装饰材料叠加在一起，还是会造成室内环境的污染。考虑到家人的健康，他只好把能拆掉的装饰都拆掉了。

要点解析
YAODIANJIEXI

其实，很多人在装修时，首先考虑的都是环保、健康。但在他们的概念中认为，只要在挑选建材时把目光紧紧锁定在价码高、品质优的建材上，就能够保证装修出的居室一定是既环保又安全的。岂不知，这是一种误解，因为即便我们所挑选的建材都是合格环保的，但要将它们聚集于一室，还是会有多种污染物叠加在一起，完全可能超出室内环保标准。而且装修得越繁复，用的装饰材料越多样，污染也就越多。有些材料还可能隐藏得很深，几年后有毒物质才会慢慢释放出来。事实上，每一种建筑材料，只要在里面添加了部分带有毒素的化学成分，就会带有一定的毒性，只是含毒量不同而已。

因此，对于普通百姓来说，我们在装修时，最好不要选择太豪华繁复的装修风格。以“不求奢华，但求简洁；不求烦琐，但求朴实”的装修原则，要知道返璞归真才是最时尚、最舒服的生活状态。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

1.对于普通百姓家庭的装修装饰，首先要遵循“安全、减灾、环保”的原则，过多的室内装饰，会加剧居室环境的污染。

2.在装修中，要从自己的实际条件出发，能够体现自己的格调与品位就好，不必攀比和超前消费，因为装修并不是越豪华越好。

（二）装修方法



如何让家装设计师设计出自己满意的作品？

现实困惑

还是单身的刘女士经过多年的打拼，终于有了自己的一套新居，她决定把自己的小窝装得漂亮、个性又舒适。刘女士工作一直很忙，经常加班，因此很少在家做饭，顶多有时周末煮个面或做个沙拉，所以她利用厨房的概率很小。她的家装设计师通过和她聊天了解到了这一点，于是为她量身打造，设计了一套与众不同的装修方案。

本来是一套中规中矩的一居室，厨房、卫生间各有各的格局，然而设计师大胆创意，将厨房与客厅相隔的墙体打通了一半，只留下半截，做成了一个吧台。这样既省掉了满墙的瓷砖，还使整个客厅显得通透宽敞了许多。而且吧台的设计又给人一种现代和活力感。由于刘女士自己不怎么开火做饭，所以厨房即使不是完全封闭的，也不会有油烟充满居室的困扰。由于刘女士跟设计师经常沟通自己的想法，而且还像朋友一样聊些生活、工作等其他方面的事，所以她的设计师对刘女士的性格爱好也有所了解，这也使得最终设计装修出来的居室使她非常满意。而两个人也因为这一次装修成为了朋友。

要点解析
YAODIANJIEXI

和家装设计师良好地沟通是贯穿在整个装修过程中的。因为家居装修可以说是一件设计作品，好的设计作品是设计师与业主良好沟通的产物，所以默契地沟通可使最终作品更趋于完美与符合实际需求。只有详尽地沟通才能找到一个最佳方案并且顺利地完成。在与设计师沟通时，我们应注意这几点：

1.可参考相关书籍，收集所喜好的风格或产品图案提供给设计师，并提出自己的喜好。

2.真实地告知自己的生活习性、家庭人口结构等情况，以利于设计师为空

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

间机能规划做依据。

3.对于建材的特性、施工方法与价格，可以先大致的了解，并接受设计师的分析与建议，做适当合理的运用与搭配。

4.可以事先多找几位设计师比较，在交谈的过程中，评估设计师所提出的建议，并了解其是否诚恳负责，观念是否可以相配合适等，从中寻找自己满意的设计师。

专家支招

选择了一个设计师，就要充分地利用好他在装修过程中的功能。需要双方信任，但有想法和建议也一定要提出来，不能做甩手掌柜，一旦到了施工阶段，再要求变更设计，必定造成工程的中断和时间的延误，发生不必要的钱财、人力浪费。



装修时如何充分利用室内空间？

现实困惑

身为家装设计师的曹勇买了一套30平方米的小公寓，一进门就是一个大开间，没有厨房，只有一道门隔的卫生间。然而麻雀虽小，也应该五脏俱全，曹勇准备给自己设计一个功能齐全又舒适的小家。

虽然整个房屋的面积很小，但层高却有3.5米，于是曹勇准备好好利用立体空间。他把靠近阳台的15平方米空间的竖直方向一分为二，做了一块2.2米高的层板，卧室被安排在上层，而卧室下面则被安排做餐厅和厨房。另外的15平方米划分为客厅和开放式工作间。

为了扩大室内的收纳空间，他还把连接卧室和客厅的楼梯做成可以拉开的抽屉。卧室周围的墙体也都做成了小衣柜。通过合理的设计规划，曹勇让这仅有30平方米的小公寓具备了完善的功能空间。

要点解析
YAODIANJIEXI

生活是琐碎的，日子一天天地过下去，会发现居室空间越来越不够用了。所以在装修的一开始，我们就要规划好，怎样能充分利用室内的空间，尤其是对一些小户型来说。空间再小，也要有一个家应该有的必备功能，这就需要对居室空间进行充分合理的布置。

对于家居来说，先要合理布置家具，在居家、厨房、卫生间或走道的顶部设置吊柜、搁板或柜橱，做到所谓“占天不占地”。在儿童卧室中，交错穿插地布置床铺，以充分利用卧室面积。

另外，还应注意利用内部空间的边边角角，用一些收纳袋、收纳盒或者挂

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

钩、挂杆之类的收纳工具，将这些闲置的空间充分利用起来。不要小看这些边边角角的空间，把它们充分利用好，会为居室省出大空间。

专家支招

1.在面积有限的居室中，客厅或卧室内，可以适当做凸起或下沉局部地面，形成地台，也能巧妙地限定空间，即从一个高度到另一个高度创造不同层次的活动区域。

2.当一个房间要包括起居、会客、储存、学习等多种功能时，为了既满足人们的生活需要，还使室内不显得杂乱，就需要对其进行空间划分与装饰设计，让家庭生活的每一个角落都具有适应其活动内容的气氛与环境。



使室内空间变高有何妙招？

现实困惑

张女士和爱人买了一套新居，但收房时，发现层高很低，房间显得很压抑。于是他们找来一家装修公司，想请设计师通过一些设计手法来改变这种压抑的感觉。

设计师为他们设计了一套方案，看上去效果的确不错。首先，设计师采用了竖向线条的壁纸，并且将门套一直延伸到接近顶部天花板，这样从墙体到门就同时产生了竖向规则的排列，从而在视觉上提升了居室的高度。

除此之外，设计师还将居室的颜色刷成冷色调，从色彩上给人一种空间敞亮的效果。在最后选择家具陈设时，设计师还建议张女士夫妇选择一些尺寸较低矮的家具，这样整体效果装出来就完全没有了由于层高本身过低而造成的压抑感了。

要点解析 YAODIANJIEXI

居室低矮的事实虽然无法改变，但我们可以通过装饰设计改变这种低矮的“形象”，让人不觉得有压抑感。具体来说可以从天花板、墙面和地面来处理。

首先，从天花板上做文章。可采用石膏饰物装饰天花板，其造型与图案以精巧为好，可以用几组相同的图案来分割整个天花板，以消除整体图案过大而造成的压抑感。天花板上可以喷涂淡蓝、淡绿、淡粉等浅色，显得房间敞亮。 安装灯饰，灯光不要太亮，稍暗一点反而更有高度感。

其次，从墙面来说，最好不做墙裙。墙裙会占去本来狭小的空间，分割有限的高度。可以选择垂直花色线条图案的壁纸或壁布，从房顶一直装饰到地

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

面。墙面的贴饰图案以精细碎小为好，这样可以给人一种远视效果。

最后，从地面上巧做处理。如果你想铺木地板，最好不要打龙骨，这样会节约一些空间。可选用漂亮的瓷砖、大理石等铺装地面，也可以在没有图案的地面上再铺一块精美的地毯，以此来吸引人的注意力，从而忽略空间矮小的缺陷。地面的颜色以接近四壁的颜色或略深一些为好。

专家支招

装修过程中在设计上运用对比、延伸来进行调节，对居室层高进行巧妙的构思，就会改变居室由于低矮带来的压抑局促感，从而达到意想不到的效果。



怎样装饰个性化起居室?

现实困惑

王蕾给父母买了一套大房子，自己一个人留在父母的一居室的老房子里，年轻时尚的她希望把客厅重新装饰一下。设计师根据房子的结构特点和王蕾的个性爱好，为她打造了一个富有个性但也不缺乏温馨的起居室。

起居室的光线宜充足，设计师在起居室中央为王蕾挑选了一款富有设计感的吸顶灯，然后四周以射灯备用，使灯光高低有序、光色错落有致，显得整个起居室灯光明亮且柔和温馨。

由于起居室的窗几乎占满了一面墙，窗帘的选择直接决定了整个起居室的色彩效果。设计师选择了淡紫色有层次感的双层帘，给人一种迷离梦幻的感觉。并且与原来沙发上的一些紫色靠垫统一起来。家具和陈设也换成一些低矮典雅的款式。最后在窗前摆上两盆凤尾竹以增添居室的清新感，一个本来沉闷毫无特色的起居室，在重新装饰过后变得个性而典雅、时尚又温馨。

要点解析
YAODIANJIEXI

起居室是任何一所新房装修中的重点，因为它是一个家庭中使用频率最高的房间，包括了客厅、视听室、餐厅的功能，可以说是一家人唯一能在一起活动的场所。因此，在装修时起居室是重点，是最需要花心思的空间。大体上可以从色彩、灯光、陈设三个方面来进行规划。

首先，人一进入室内，最先感受到的往往是色彩，因为色彩先于空间给人以视觉刺激。利用色彩可以扩展空间、勾勒空间、划分空间；强化优美的细部，弥盖有缺陷的角落。任何一种颜色都可以赋予它的空间以独特的个性魅力。

与色彩紧密相连的就是灯光的利用。光是更有戏剧性和感染力的装饰手段。由于起居室功能多样，可以利用窗

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的造型和光线形成的光影变化取得意想不到的装饰效果。同时也可利用人造照明，为聚会、游戏创造明亮、亲切的主光源，为日常的休闲活动创造柔和的漫散射光线，为艺术收藏品区域做突出重点的集中投射，也可以利用光线划分出温馨、惬意的阅读空间；同时，嵌在酒柜里、壁龛中、楼梯扶手下等位置的小装饰灯，往往可使那些原来只有平常功能的局部散发出异常的装饰风采。

起居室还是一个家庭收藏品、装饰品、各种功能的家具最为集中的地方，所以在这个空间必不可少的还有极具个性化的一些陈设装饰，如收藏品、小装饰品、植物等。在设计过程中，居室主人可以依自己的个性喜好来装饰打造。

专家支招

1.想让自己的起居室更加个性且与众不同，处理手法就不必过于传统而太正规，可以选择质感强烈、色彩丰富的视觉效果，当然前提一定还是舒适、简洁。

2.利用家装设计师的专业性，毕竟设计师在这方面有更多的想法和建议，不妨把自己的兴趣告诉设计师，然后放权给他来打造，往往会有意想不到的效果。



怎样装饰厨房？

现实困惑

姜女士正在装修自己的新房，让她发愁的是厨房的面积太小，一大堆锅碗瓢盆、瓶瓶罐罐怎么放得下呢？设计师让姜女士放心，他自有办法让这个小小的厨房发挥出强大的收纳功能。

设计师将厨房门后的狭小空间利用了起来，让装修工人做了一个多层的高柜子，可以放米面、粮油和一些炊具等。然后在已经做好的橱柜中放置了一些架子把本来是一层的改成多层，这样就可以放置更多的瓶瓶罐罐了。还有墙壁上的空间也要充分利用。在水槽上方的墙壁贴一些粘钩，挂一些洗碗布和刷子之类，在灶具上方的墙壁上挂一些勺子、铲子之类的炊具。

总之，经过设计师的整体规划，姜女士的小厨房具备了必需的功能，且并不显得拥挤混乱，反而井井有条、方便整洁。

要点解析
YAODIANJIEXI

对于普通的家庭来说，厨房的面积一般都不会很大，然而厨房里的油盐酱醋、锅碗瓢盆这些必备家什又不可少，因此，要在有限的面积内，发挥它的强大功能就需要好好设计一番了。

首先，从布局来说要合理，要以

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

操作顺序为流程，力求减少往返，避开同时操作的拥挤。其顺序为洗、切、烧，而主要操作中心应该是洗和烧。所以在布局中根据洗池的位置来布置灶具和案桌。

其次，尽可能地利用好所有空间，发挥应有的收纳功能。一些简易的吊柜、吊架、壁柜等自然不必多说，对于灶具上方的墙壁可以钉一些挂钩，专供挂锅铲、勺等炊具。门后狭长的小地方或空置的一些角落，可放置一些多层的杂品架，盛放米桶、油桶或瓶瓶罐罐之类。

只要通过合理的布局和空间的扩展利用，小小的厨房也可以变得功能齐全且整洁干净。

专家支招

1.由于厨房的面积有限，充分利用其空间是重要的布置手段。在布局上，通常以操作顺序为流程，力求减少往返，避开同时操作的拥挤。

2.厨房家具应小而精，要留出活动空间，便于操作加工，并尽可能采用折叠式多功能家具。



装饰书房要注意哪些问题?

现实困惑

石先生的新居并不大，没有房间可以做书房，但他还是很想有一个自己的书房，可以在里面安安静静地看书独处。他把这个想法告诉了设计师后，设计师给他在面积比较大的卧室中隔出了一块空间来做书房。

设计师把卧室分成两块，靠门的一块放床和衣柜，靠窗的一块空间作为书房，在床的右侧他让工人做了一个直接通到天花板的书橱，把两个空间分隔开。在这个隔出的小书房里，选择了暗色调的书桌和座椅，并在地上铺了一小块浅棕色地毯，这样就突出了书房静谧和安宁感。由于靠窗，所以采光不是问题，同时也有利于电脑的散热。一通到顶的书橱，又解决了收纳问题。看着设计师给出的设计方案，石先生非常满意。

要点解析
YAODIANJIEXI

工作的忙碌、城市的喧嚣，使得越来越多的家庭希望在家中能有一个书房，可以休息、读书，也可以工作。由于它的功能角色的特殊性，在装饰上也需要注意以下几个方面。

1.做好通风设计。因为书房内的电

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

子设备较多，如果房间内密不透风的话，机器散热令空气变得污浊，影响身体健康。所以应保证书房的空气对流畅顺，或摆放一些绿植，达到洁净空气的目的。

2.对于书房来说，采光很重要。可以采用直接照明或者半直接照明的方式，光线最好从左肩上端照射。一般可以在书桌前方放置亮度较高但不刺眼的台灯。

3.书房的色彩不适宜太过强烈，但也不可以过于昏暗。淡绿、浅棕、米白等柔和色调较为适合。

专家支招

书房一般都需要一些严谨的气氛，但它同时又是家庭环境的一部分，要与其他居室融为一体，才能透露出生活气息。所以就要求书房在突显工作环境特性的同时，又要让人有一种轻松自如的气氛，想休息时能更自由地休息。



怎样装饰家庭卫生间?

现实困惑

冯先生的新居卫生间并不大，一家四口人起居时间基本是一样的，早上他们夫妇都是7点半出门上班，两个孩子7点出门上学。这样如果有一个人在用厕所时，其他人就无法洗脸刷牙。因此，冯先生希望把卫生间改成干湿两用，但空间又很有限，不知道该如何规划。他只好把这个难题交给设计师。

设计师给出的方案是，在原来的马桶和洗脸盆之间，加一道推拉门，本身推拉式的门基本上不占用空间，并不会减少卫生间的使用面积，同时也实现了干湿两用的功能。

要点解析
YAODIANJIEXI

一般家庭的卫生间面积普遍较小，但卫生间的功能却不少，需要一些必备的卫生设施，如浴缸、洗水池、便器、梳妆柜甚至洗衣机等电器。因此，要使布局合理、整洁美观需要注意以下几点：

首先，要以严谨的布局显示其秩序井然。浴缸、洗脸盆、坐便器是卫生间的三大件，通常安排成一字平行的顺序。

其次，要以统一的色彩体现其舒逸清洁。卫生洁具三大件的色彩为主色调，墙、地色彩相应保持一致。此外，卫生间中的毛巾、窗帘、浴帘色彩也要统一。

最后，一些实用的陈设可使空间组合上更方便。如把洗手盆所在的墙面设计成一个整体的柜子，可放置一些洗衣液、手纸、洁厕灵等物品，以最大限度利用空间。

有的房子还会遇到卫生间的开向对着厨房、餐厅或客厅，既不雅观又不方便。这种情况可以通过一些方法来改

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

造。比如把另一面非承重墙体移门改向或者美化原来的门扇外观式样，最好与厅内装修协调，这样也可以弱化其原来的缺陷。

专家支招

1.装饰卫生间时，不应影响采光、通风效果，电线和电器设备的选用和设置应符合电器安全规程的规定。

2.在选择地面材料时，应采用防水、耐脏、防滑的地砖、花岗岩等。



怎样选用坐便器?

现实困惑

小李的房子已经装修得差不多了，他开始买卫生间的洗洁用具，朋友告诉他坐便器的选择很重要，不能随随便便地挑一款完事。可是小李去逛建材市场时，他茫然了。

市场里有几百款各种价位的坐便器，他不知道该挑哪种是好。便宜一点的也要两三千，贵一点的要一两万，还有更贵的，甚至还有分期付款买马桶的。小李想，自己这房奴才做上，还要再当个“马桶奴”不成？他想想都觉得好笑。可是还是要沉下心来挑选一款较好的坐便器。

在听市场上的销售员细心地为他介绍后，最终选了一款性价比较高的虹吸式坐便器。

要点解析
YAODIANJIEXI

坐便器的选择很重要，目前市场上常见的有冲落式坐便器、虹吸式坐便器、喷射虹吸式坐便器、旋涡虹吸式坐便器。它们的特色功能及使用效果也各有不同。在选用时，可根据自家情况而定。

冲落式坐便器。优点是省水，成型工艺较为简单。

虹吸式坐便器。虹吸式坐便器在功能上较冲落式坐便器有所改进。它改冲水排污为虹吸排污，噪声明显降低；池底存水面积有所扩大，除污效果有所改善；水存量深度较大，不易扩散气味。

喷射虹吸式坐便器。喷射虹吸式坐便器是虹吸式坐便器的一种改进型。增设一个喷射附道，缩短了污物在便池内的停留时间。

旋涡虹吸式坐便器。旋涡虹吸式坐便器是一种较高级的类型。它不但利用了旋涡又利用了虹吸作用，排污过程既彻底且迅速 。

专家支招

在购买坐便器前一定要先弄清自家卫生间的排水是何种方式。根据不同的排水方式，确定

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

安装尺寸。下排水要测量坐便器排水口中心距墙面的距离，后排水要测量坐便器排水口中心距地面的距离，选择好合适尺寸的坐便器才能安装。



家居怎样布电线才能最大化利用？

现实困惑

彭女士刚刚搬进了装好的新居，然而现在她却遇到了两件烦心事。一是在每次用洗衣机洗衣服时，都要从客厅里引一个长长的插线板到卫生间里，因为洗衣机放在卫生间里，但当初装修时，却没有在卫生间里布置多余的插座，总不能把洗衣机搬到客厅里，所以只好用插线板来引电做电源。另一个烦心事就是厨房里的电源插座少一个，当初只是在微波炉的后面布了一个插座，可要用电饭煲做饭时，还要费劲地从微波炉后面插上插头，很是麻烦。到后来，彭女士懒得费劲去够那插座，就直接把电饭煲拿到客厅有插座的地方来煮饭。

虽说这些不是什么大不了的问题，但也的确给生活带来了不便。现在她经常劝要装修的人在装修时一定要重视布置电线这一环节。尤其是厨房和卫生间，有一点考虑不到就会给以后的生活带来不方便的困扰。

要点解析
YAODIANJIEXI

布电线是新居装修装饰中的一项重要工程，其工程质量的好坏，直接关系到住房的用电安全和使用性能。因此施工前要充分考虑各功能区域所需的电器及用电设备，并以此为依据计算每路电线相应匹配的线材面积，从而使每条线路都能最大化利用。并且要用优质钢芯护套及暗装接线盒，以免老化和折断，造成面板安装困难。

厨房和卫生间由于功能比较特殊，所以布设电线时要考虑得多些。如厨房的开关、插座要避免安装在煤气灶周围；除了为抽油烟机和冰箱各安装一个插座外，还应根据操作台位置预留出一到两个插座，以备在增设厨用家电时使用。

卫生间的布线一定要在防水封板之前做完。开关、插座要防水，灯具要防爆。配有盥洗设备的，最好有一个灯专供洗漱时使用。

专家支招

为了使开关和插座的安装位置和数量更合理，且不造成浪费，在布线时应慎重考虑。同一房间的开关或插座高度要一致，一般以开关距地1.4 米、插座距地0.3米为宜；门厅和客厅的开关应安装在容易够着的地方。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



怎样选择不同开启方式的门？

现实困惑

陆先生正在装修自己的新居，到了给各房间装门的环节，其他的门都已选择好，唯独厨房犯了愁。因为厨房的面积很小，如果选择普通的开启方式的门，会很占用空间，使本来就感觉空间不够用的厨房，显得更狭小。而向外开启，厨房外的过道也不宽敞，打开门之后，也很不方便。如果不装门行吗？陆先生一家人都喜欢辣口味，每次做饭都会用辣椒炝锅，难免会有呛人的油烟飘到屋里，显然不行。

于是，设计师专门为陆先生的厨房定制了一款折叠门。小巧的折叠门不仅实现了门的功能，还大大节省了门开启所用的空间，而且加了玻璃的折叠门看起来更富有变化和美感，装饰美化了厨房空间。

要点解析
YAODIANJIEXI

在装修中选择门时，可根据门的开启方式来选择，通常有三种可选：开掩门、滑动门与折合门。可根据具体的需要作具体搭配，以取得最佳的装修效果。

开掩式门是一种传统的开启方式，也是最为普遍采用的一种门。一般居家往往采用这种开启方式，但会占用一些室内的使用面积。居室每个房间使用的开启式门通常多为木门，在选择木门时除了要挑选质量好的门，要考虑的最主要的就是门的款式和色彩同居室风格的协调搭配。

滑动门也经常出现在家居中，如一些衣橱门或空间较小的房间门。因为它节省屋内的空间，同时也具有一种现代感。目前市场上的滑动门种类大致有直轨式推拉门、碰角推拉门、斜角滑动门、折扇门等几种。不同的空间可以选用不同的滑动门。

折合门即折叠门，有一种古朴典雅的风格。不仅能装饰空间，还可以节省使用面积。

专家支招

每个家庭、每一套新居，在具体的装修中，都有不同的情况，不必死搬硬套、墨守成规，也切忌人云亦云，盲目赶潮流，应根据自己的生活习惯和用途选择不同开启方式的门。有时一些新奇大胆而又并不怪异的想法，会取得与众不同的效果。



如何选择门柄、门锁等物件？

现实困惑

王明在装修好的新家中已经住了大半年了，他感觉一切都很好，可是有一

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

天发生的事情让他现在想起来还心有余悸。

那一天，王明下班早，到家后，妻子还没回来。家里没有开水，于是先进厨房烧水。水还没有开，他就去了卫生间。卫生间的门锁是双向锁，王明进了卫生间，习惯性地随手从里面把门锁上。结果再要出来时，门锁坏了，怎么打也打不开。王明很着急，因为外面的燃气灶上正烧着水呢，这水要是开了，喷出来的水浇灭了火，就会造成燃气泄漏……想到这儿，王明越发努力地扭动着门锁，但依旧打不开。他正在想要不要用脚把门踹开时，妻子下班回家了，妻子见状，找来了钥匙，从外面打开了卫生间的门。这才避免了一场灾难的发生。

王明后悔当初装修时，在卫生间的门上用这双向锁，只是因为当时家里这种门锁有剩余，所以也没多想就安上了。看来门锁也是不能乱用的。

要点解析
YAODIANJIEXI

在选择门的同时，门柄与门锁也是需要考虑的。目前建材市场上门柄与门锁款式众多，形态各异。

门锁基本可分为单锁胆与双锁胆两类。一道门有内外两面，安装单锁胆，只能在门的其中一面用钥匙上锁。而安装双锁胆，则门的两面都可用钥匙上锁。以安全程度而论，双胆锁的主防性较强。

对于锁的外型来说有很多款式，一般而言，外露于门身而较小的门锁，不容易被破坏；而老虎锁，其外型虽然较大，但若选用较为坚固的钢身，可以包住整个门闩，把木门与整个门框紧密连接，防撬效果也很好。

对于门柄来说，一般由钢、铝、铜三种材料制成，以钢材最坚固。而铝本身也有砂金和砂银的款色，适合各种风格的门。除此之外，玻璃门柄与尼龙包裹钢芯的门柄也越来越受到人们的青睐。因为其款式丰富、色彩多样，且不生锈、触感柔软舒适，价格也相对便宜。

在入户的大门上应该安装大方气派、坚固耐用且易于清洁的钢门柄。而浴室、厨房等则可采用钢、玻璃门柄，不易被腐蚀，也容易清洗。而卧室、书房、阳台等处，则可选择活泼多变、极富现代气息的塑料尼龙包裹的门柄了。

专家支招

在选择每扇门时，同时要考虑到门柄和门锁的搭配，它们有着不可分割的关系，合适的门柄与门锁的选择，会增加门的外观特色与方便性能。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



怎样装饰居室墙面？

现实困惑

张兰正在忙着装修她的新居，在装饰墙体时她拿不定主意是用刷涂料的方式还是贴壁纸的方式好。现在市场上有很多涂料都很好用，时间久了墙壁有污渍了，直接用湿布擦就可以，而且有很多颜色可以选择，装修起来也省事。但当她看到花花绿绿的各色壁纸时，又心动了，她新居的装修风格是属于田园风格的，一些清新淡雅小碎花的壁纸很能体现这种田园风情。

最终，张兰在设计师的帮助下，还是选择了用壁纸来装饰墙面。因为她的新居是一居室，面积比较小，且层高也比较低矮，运用一些竖条纹的壁纸可以使空间显得相对高些，更宽敞些。而且对于喜欢变化的张兰，壁纸用旧了，可以把表层撕掉，直接换上新壁纸就好，不需要做任何处理，很是方便。

要点解析
YAODIANJIEXI

漂亮合宜的墙面可以说直接决定了装修的效果和质量。通常装饰居室的墙面可有以下几种方式：

1.刷涂料。这是对墙壁最简单也是最普遍的装修方式。这种处理简洁明快，房间显得宽敞明亮，但由于缺少变化，所以需要通过悬挂画框、照片、壁毯等，配以射灯打光，进行点缀。

2.贴壁纸。墙壁面层处理平整后，可以选择铺贴壁纸来装饰墙体。市场上壁纸的种类非常多，有几百种甚至上千种，色彩、花纹非常丰富。当壁纸用旧时，还可以把表层揭下来，无须处理，直接贴上新壁纸就可以了，很方便。

3.铺板材。墙面整体都铺上基层板材，外面贴上装饰面板，可以营造出雍容华贵的整体效果，但这比较适用空间面积较大的居室，对于中小面积的房屋使用起来会使房间显得拥挤。

4.文化石饰墙。一种是用鹅卵石、板岩、砂岩板等砌成一面墙。这些文化石吸水率低、耐酸、不易风化、吸音效果好，很有装饰效果，通常主要用于客厅或餐厅装饰。另一种是石膏板贴面，石膏板上雕有起伏不平的砖墙缝，贴在墙壁上凹凸分明，在灯光照射下，层次感非常强，装饰效果与众不同。

专家支招

无论选择何种方式装饰墙体，都一定要选择环保安全的材料，因为墙体的装修装饰可以说是家居装修中面积最大的部分，所以为了健康、安全，在选购材料时要把好环保关。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



怎样选择装饰织物?

现实困惑

郑小姐的新家已经装修完毕，家具电器也都陆陆续续地安置好了。就差每个房间的窗帘和一些靠垫之类的软装饰。由于整个装修属于欧式古典风格，因此在窗帘的选择上需要精致考究华丽的样式。然而郑小姐到了窗帘市场上看着上百种的花色和式样的窗帘，就郁闷了。不知道该选择哪一款才好。

郑小姐只好向搞设计的朋友求助，让朋友帮她选每个房间的窗帘。朋友看了她家的欧式装修风格和居室色彩后，便选定了以做工考究的丝绒质窗帘作为客厅的窗帘，并配有精致的挂穗。两个卧室的窗帘选定为浪漫唯美的提花工艺窗帘。书房的窗帘选择了沉稳色调的棕褐色布料。果然，当窗帘挂上后，每个房间更是比以前显得华丽精致了许多。

要点解析
YAODIANJIEXI

家居装饰离不开各种织物装饰，比如地毯、窗帘、靠垫、壁挂以及陈设覆盖织物等。这些装饰织物给人以柔顺的感觉，它调和了室内因家具或墙面等直线多的物体产生的生硬感，能使呆板的立面产生活泼起伏的曲线之美。既是实用品，又是装饰品，使用得恰当往往会起到“点睛”的作用。

选取织物装饰时，要根据其不同的工艺、不同的编织、印染方法来选择。这样可达到不同的装饰效果。如织花、裁绒类能营造出高雅的气氛，绳编显示一种粗犷美，扎染织品则透出朴实、家居的味道。

从颜色上来说要和家具、墙体的颜色协调统一。如墙体选取淡雅、米白色，地毯则可选取雅红色或雅蓝绿色，给人一种清新怡人的休息环境。

织物的悬挂与铺设形式主要体现在窗帘与壁挂上。因织物壁挂自然下垂，所以有丰富的表现力。窗帘的常见挂法有拉门式、挂钩式、直拉式、吊拉式、护幔式等。从材质本身可分为薄型窗帘和厚型窗帘。薄型窗帘有薄棉布、尼龙绸、薄罗纱、网眼布等制作的窗帘，不仅能透过一定自然光线，同时在白天使用时给人以安全感。而且，由于这类织物具有质地柔软、轻薄等特点，悬挂于窗户之上时效果很好。薄型窗帘一般都要与厚型窗帘配合使用。厚型窗帘对于形成独特的室内环境及减少外界干扰更具有显著的效果。厚型窗帘一般有诸如灯芯绒、呢绒、金丝绒和毛麻织物等质地。

专家支招

在选择织物时要遵循和谐、统一的原则，同时考虑购房者所选取的房屋设计风格进行搭配，综合考虑才能装饰出较好的效果。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



怎样选择壁纸?

现实困惑

家住花园小区的马女士，房子已经装修了5年多。之前装修时墙体刷的是涂料，但不知道是因为时间太久了，还是当时选的涂料质量不好，客厅有些地方墙皮已经脱落，看上去很不美观，于是马女士想把客厅的墙重新装修一下。朋友推荐她可以尝试壁纸装饰，一来壁纸花色多样，有较好的装饰感；二来贴壁纸对于二次装饰来说更方便。

可当马女士在建材市场面对成百上千的壁纸时，又犯愁了。很多花色样式她都喜欢，不知道该挑哪一种好。她找来朋友帮忙，朋友去过她家，知道她的房子是那种老户型，厅并不算大，而且窗户小，采光不怎么好。出于这几点考虑，朋友马上就锁定了浅色、素雅、花纹简单的一些壁纸，因为这类壁纸能使房间看上去更宽敞、更明亮一些。当然这些都一定是在确保材料环保合格的基础上进行选择的。

要点解析
YAODIANJIEXI

越来越多的家庭都喜欢选择用壁纸来装饰新居墙面，而市场上的壁纸可以选择的款式有很多种，各种花纹图案让人眼花缭乱。要想为新居选择到合适的壁纸，需要从整体入手。

先确定自己喜欢的风格，然后再从壁纸的颜色、图案、特性出发，做到因人而异、因房而异。在同等的居室面积下，不同条纹的壁纸用不同的裱贴方式使人产生不同的视觉效果。比如说，较低矮的房间宜选用细密垂直条纹的壁纸，这样可以形成空间升高之感。若再用上浅色、素色或具有光泽的丝织类壁纸由墙壁到天花板整体装饰，也会使房间显得高大一些。

而对于宽大的空间则不妨选用大花纹图案的壁纸，以增添房屋的华贵与大度。若室内家具为仿红木等雕饰性较强的一类，则不宜用冷色调或者太过亮丽的壁纸，否则会显得轻佻、飘浮，而厚重、浓丽色彩的壁纸，会与传统气息的家具更为协调。反之，若家具的风格极具现代气息，则明快、轻松的壁纸会与其很好地融合，达到很好的装饰、衬托效果。

专家支招

在选购壁纸时，环保是首要条件。因为市场上壁纸有多种材料，尽量不选用pvc合成壁纸，因其环保性能相对于天然材质的木浆壁纸、木纤维壁纸、织物壁纸要差，尤其是那些闻起来有塑料味的壁纸。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



怎样装饰走廊?

现实困惑

裴女士新买的房子户型不怎么好，尤其是一入门的走廊，又长又窄，且没有采光，让人一进门就感觉很憋闷。可她又不想大白天进门还要开灯，但这么窄的空间又该怎么装饰呢?

设计师研究了裴女士的户型后，给出了一个很实用的方案。由于走廊的右侧墙体是厨房的墙壁，且不是承重墙，所以设计师打掉了一块墙体，设计成一个窗户，并安装上带花纹的玻璃，这样厨房的光线就可以照进走廊了。然后又在左侧墙体的一块安了一面有装饰感的镜子，既可以作为出门的穿衣镜，又可以使狭长的走廊从视觉上变得开阔些。在镜子的两旁，还挂了两幅清新的自然风景画，以做装饰。经过这样一打造，整个走廊都显得明亮而有生活气息了。

要点解析
YAODIANJIEXI

由于走廊在一般家庭中占很小面积，所以在居室装饰中，往往将居室走廊的装饰遗忘，这不仅使整个居室不协调，而且给客人的第一印象不太好。其实，走廊是反映居室装饰与文明环境的第一面镜子，装饰与否大不一样。

一般相对较狭小的走廊，可以选择在墙面上挂镜子，即“以墙为镜”，它能起到“引进空间”、“丰富空间”的效果。

喜欢传统文化的主人，如果居室里陈设的家具是古典风格的，也可以把走廊设计成一个壁龛式走廊，以达到和谐统一的整体风格。壁龛是中国民间居室的一种生活艺术，在精致、典雅的架板上常摆些玻璃器皿、雕塑品、紫砂壶、盆栽等，这样的装饰可以突显出一种优雅的古典美。

若整个居室属于比较现代、简洁、有艺术感的风格，可以利用新型建筑材料的自然美观来打造走廊环境，如用自然纹理的大理石铺贴墙面等。

专家支招

走廊虽平常，但也应该丰富多彩。装饰时一般做到“占天不占地”的原则，因为走廊装饰的美观主要反映在墙饰上。在走廊的墙壁上，可以采用与居室颜色相同的乳胶漆或壁纸。如果走廊沟通的是两个色彩不同的空间，原则上走廊墙壁的色彩与面积大的空间统一。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（三）装修注意事项



家庭装修有哪些禁忌?

现实困惑

李女士一家三口人在40平方米的老房子里已经住了十几年，最近，终于搬进了100平方米的新房。新房子是两室两厅，特意找装修公司好好设计装修了一番。两个卧室一间是自己和爱人的，一间是给孩子的。孩子的房间里家具都是新买的，而他们自己卧室里的家具，用的还是老房里的那些家具。从大衣柜、床到床头柜、梳妆台，李女士都舍不得把它们换掉。一来这是他们当年结婚时花了不菲的价钱买的实木家具，很结实耐用；二来李女士也是个节省的人，好好的家具就这么不用了很浪费。

可在她邀请亲朋好友来她的新家参观后，大家都说她们那间卧室把整个家的氛围都破坏了。本来一进门是清新温馨的田园风情，而走到那间卧室里顿时感觉就没了，很不协调。最终，李女士经不住大家的劝说，又费劲地把旧家具处理掉换了新的。

要点解析
YAODIANJIEXI

装修一个新家，耗时、耗力又费心，因为是一项复杂浩大的工程，在装修时有很多需要注意和禁止的，大致包括以下几方面。

1.装修不宜太过奢华，花十几、几十万元在四壁六面上，装出来的效果像星级宾馆房间一样，觉得可以以此来炫耀身价，其实俗气至极，反而破坏了家居宁静温馨的主调。

2.整个家居陈设色彩上切忌凌乱无序，胡乱配搭。同一房间色彩不宜过多，不同房间可以用不同的色调，但要避免花里胡哨，杂乱无序。

3.摆放家具时也要注意。如果房屋面积相对比较小，那就不要在房间内摆放体积较大的家具，如那种顶天立地、庞然大物式的家具，既破坏了房屋整体造型的完整，又使房屋比重失衡，使视觉上感觉有压力。

4.对于那些改善居住、搬到新家的住户来说，很多人都觉得一些旧家具还很结实耐用，便舍不得换掉，而搬进新家继续使用。结果导致本来装修还不错的新居，由于旧家具的不搭配、不协调，而破坏了整个新家的风格和氛围。

5.切忌在装修过程中随意拆墙。很多家庭在装修过程中，为了改造房屋的某处格局或增加一些装饰都会拆墙凿洞。然而房屋建筑中，有的墙壁属于承重墙，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

用来支撑房屋的重量，如果随意就将这些墙体拆除，将会严重影响房屋的安全性。除了承重墙，还有一些承重梁也不能随意打洞，以免损坏其支撑强度。因此，在装修过程中，千万不能为了装修而将好好的一个新房变成危房。

专家支招

装修牵涉到一大堆细微琐碎的事情，需要花费大量的时间与精力。有些东西可能就被忽略，或想不到。比如安装电线，装修队在铺设隐蔽线路时，不按规定施工，到处乱设，并且随意增加负荷电器的数量，改变电器及管线的走向。这样极易造成线路漏电、短路或防护不当而引起火灾事故。



家装中“环保”体现在哪里?

现实困惑

董先生为了改善居住条件，买了一套大三居，新房装修完已经有一年了，但他们迟迟都没有搬进去住，就是因为房子里一直有股刺鼻的味道。尽管通风很长时间，还是会让待在里面的人感觉不舒服。

他后悔当初装修时考虑得不太周到。那时候董先生随意选了一家小装修公司来装修新房。需要买的各种建材用料，他都为了图方便，在离家近的一个小建材市场买。结果买到的很多都是劣质材料。直接导致最终装修完后，室内空气污染严重。虽然他最后也采取了很多净化空气的措施，但空气中的甲醛含量依旧大大超过国家标准。为了自己和家人的健康，董先生只好慢慢等着新房内的空气污染降低到适宜居住的标准后再搬了。

要点解析
YAODIANJIEXI

家庭装修造成污染是在所难免的，因为装修材料中都多多少少会含有化学物质，即便全部采用环保的材料，也还是会对居室环境构成一定的污染。其中主要危害是空气污染，如甲醛、苯及天然石材的放射性元素等。所以说不可能达到绝对环保，只能是有限的相对环保。具体体现在如下几个方面。

一是找一家口碑好的正规装修公司，这样首先能从用料上有所保证，以降低居室空气污染程度。

二是自己也要做好相应的功课。在购买主材时，要学会自己把关，只去大型正规的建材市场买正规合格的产品。

三是挑选材料时，不要只关注主要大件主材的环保性能，一些细枝末节也要特别留意，如胶、腻子等，质量不好

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

同样会有污染空气的隐患。

四是在装修完后，入住前可以请专业的居室空气环境检测的机构来进行检测，尽量在室内环境质量达标后再入住。

专家支招

1.家庭装修中工和料都马虎不得，一般环保性能越高的产品其价格也往往比同类非环保产品偏高。那些吹嘘既便宜、质量好，又环保的装饰用料只是我们消费者自己的一厢情愿。

2.现在市场所谓绿色产品多如牛毛，然而并非所有的都是经过真正认证的。我们在选择时，还要擦亮眼睛。



装修污染对身体有何危害？

现实困惑

万先生为结婚买了一套新房，但要到一年后才可以收房，夫妇俩就先租了一套房子。一年之后，开发商顺利交房，这时他妻子也正好怀孕，万先生就想赶紧把新房装修出来，给妻子一个舒舒服服的家待产。所以装修完两个月后，万先生和妻子就迫不及待地住进了新房。此时，妻子怀孕还不到3个月。

由于妻子孕吐反应厉害，身体不支，万先生便让妻子辞去了工作，安心地在家养胎。可就在他们住进新房第二个月时，也就是妻子怀孕不到5个月时，妻子流产了。之前去医院孕检一切正常的，且妻子在家一直都很小心，胎儿都快5个月了怎么会流产呢？经过与大夫交流，大夫得知他们是怀孕后搬进了刚装修好的新房，则给出了让他们震惊的结论——不排除受到装修的污染导致胎儿流产，夫妇俩悔不当初。

要点解析
YAODIANJIEXI

大部分的家庭装修完新家后都会通风几个月，以减轻由于装修带来的空气污染。然而也有些人由于某种原因，在新家刚装修完就住了进去，在他们的观念里，装修污染并非什么大不了的事情。殊不知，装修污染对我们身体造成的危害是不可小觑的。

各种板材是甲醛的制造体，如有些新置办的家具，一打开门就会有一股刺鼻的气味扑面而来，这股味通常就是甲醛。要知道甲醛毒气可能三五年都不会消失殆尽，可以说是装修造成了最普遍的污染。它不仅会致癌，也会导致孕妇体中的胎儿畸形。

在装修时用的油漆、各种胶和涂料中还含有苯系物，如苯乙烯。但它不会像甲醛一样有着刺鼻的味道，而是略有香味，不易被人察觉其毒性。长时间待

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

在含苯超标的房间里，人会出现头晕、胸闷、恶心、呕吐等症状，严重者可致癌、引发血液病，甚至会导致死亡。

对于一些石砖、石材也含有对人体有害的物质，例如氡。氡过量会导致肺癌，据医学证明，过量氡的吸入，是除吸烟外的第二大导致肺癌的原因。

专家支招

医学已经证明，现代人白血病发病率越来越高与装修污染有直接的关系。因此在装修完新居后，切不可马上入住，必须在室内空气保持流通了一段时间后，也可摆放一些大叶绿植和活性炭包，使室内空气中有害物质的含量降低到安全标准后再入住。



怎样防止甲醛超标?

现实困惑

纪女士装修完新房，通风了两个多月后，屋里已经没什么味道了。现在只差主卧室的家具了。等家具置办齐了，就准备入住新房子。于是她开始在家具市场上逛，通过比较，那些实木家具最贵，其他材料的家具款式功能差不多的东西，大品牌的要比不知名的牌子的家具也贵上许多。纪女士买东西从来不讲究什么牌子，于是就买了比较便宜的一组衣柜、双人床和两个床头柜。

可等她住进了新房后，每天下班回到家，尤其是在卧室待得久了，眼睛就开始有一种辣痛的感觉，而且一打开衣柜门，就有股刺鼻的味道迎面扑来。最后纪女士找来室内空气检测的工作人员来做空气质量检测，结果室内含甲醛大大超标，而此“元凶”就是卧室里那些廉价的家具。

要点解析
YAODIANJIEXI

甲醛是家庭装修中最普遍的一种污染物质，对人体危害很大，但装修材料中不可避免地都会含有甲醛，我们所能做的只有尽量防止甲醛超标，具体方法如下：

1.在一开始与装修公司确定装修方案时，就要合理控制室内使用板材的量，并且尽量不要大面积地使用同一种石材。

2.在装修装饰材料上，质量要严格把控。在购买复合地板、大芯板以及由这些材料制作的家具时，要把甲醛释放的标准作为选择的主要参考。

3.条件允许的话可以在购置家具时，选择大品牌、材质好的如一些实木家具，一般甲醛含量会比较低。

4.装修装饰全部完成后，不要迫不及待地马上搬进新家，延长入住时间，保持室内通风一段时间，并在室内放置一些绿植和活性炭包来净化被污染的空气。在室内空气甲醛含量达到无害标准后再入住。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

1.家庭装修中，甲醛主要来自胶粘剂及其相关的制品，如人造板材（胶合板、纤维板、细木工板、大芯板、中密度板、刨花板）、木制家具、壁纸（布）、化纤地毯、油漆、涂料等。要防甲醛，在选用它们时，就要注意质量是否环保。

2.装修过程中，即使选择的优质环保产品，也不能超量使用，例如环保型大芯板，对20平方米面积的居室，用量最好不要超过20平方米。



装修不安全隐患有哪些?

现实困惑

曾女士是第一批搬进新小区的，她家在3楼，当初搬进来时，楼上还没有住户。可在她入住半年后，楼上的住户开始装修了，问题也随之而来了。

楼上装修地板时，施工队把原来的水泥地板凿得太深，再加上地砖选用的又是很厚重的大理石砖，本来就单薄的楼板，经过这样的折腾后，在曾女士家客厅天花板上，居然出现了一道长长的裂缝。曾女士发现后，为此还跟楼上的邻居吵了一架。然而事已发生，楼板已经遭到损坏，即便是楼上的换铺其他地板，曾女士住了不到一年的新房子的天花板，也还是有着一道难看的裂缝。最终楼上的邻居也只是让工人把她家有裂缝的地方涂抹平滑而已。虽然这样表面看上去似乎没什么了，但楼板已经被损坏，曾女士心里的耿耿于怀是如何也抹不平的了。

要点解析
YAODIANJIEXI

家庭装修也存在着很多不安全的隐患，甚至是致命的危险。然而很多情况我们却根本没有意识到，不知道这些行为可能会导致严重后果。因此，在装修前有必要了解哪些装修行为是属于“野蛮”装修的表现。

拆墙打洞。对于大部分家庭装修都会有拆墙打洞的行为，为了得到更多的空间，有的随意在承重墙、外用防护墙、抗震墙等墙体上打洞、开槽，甚至干脆凿掉部分或整道墙体，严重破坏了楼房整体承重，埋下重大不安全隐患。

肆意折磨楼板。楼板是楼上楼下两家共享的建筑体，起着隔音、防渗漏的功能。然而一层楼板遭遇上下两面破坏。楼上的用户在铺设瓷砖时，为了使其与楼面黏结牢固，大多数用户用锤子、凿子等把原有地面凿成毛面，在铺的过程中又使用过多的砂浆，增加了楼板的荷载量。而在楼板的另一面，楼下

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的用户吊装天花板、吊扇、加设灯饰时，也在空心楼板上随意开孔、打洞、凿钻，把楼板弄得百孔千疮。一层楼板遭遇双重折磨，必然会影响楼板的结构性能。

拆改阳台。阳台在装修时经常被拆改，如拆掉连接阳台的门窗墙或随意扩大原有的门窗尺寸，有的甚至将阳台改为堆积杂物的仓库、厨房或小卧室，使阳台严重超负荷，很可能会发生安全事故。

专家支招

1.装修中的拆墙打洞、任意改造阳台都会缩短楼房使用寿命，影响结构受力，产生局部裂缝，严重影响建筑的抗震能力。因此在装修时，尽量减少破坏房屋的原本建筑格局，请专业的装修公司帮忙设计。

2.不要破坏墙体和楼板内的钢筋，一旦遇到地震，被破坏的墙体楼板很容易崩塌、断裂。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第九章 物业管理：学会跟自己的『管家』打交道



物业管理的收费是物业管理服务费，是物业产权人、使用人委托物业管理单位对居住在小区内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、整治及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）物业的管理



物业管理的专项服务内容有哪些？

现实困惑

胡女士已在立汤路的一个新小区入住半年多了，当时她和爱人决定把房子买在这个小区，一是因为价格合适，再一个很重要的就是当时开发商许诺说会在小区内建一个幼儿园。现在他们的女儿已经2岁，再过一年，就到了上幼儿园的年龄，可是让胡女士着急的是小区幼儿园的建设迟迟没有动静。离他们家最近的一个幼儿园开车也要40分钟才能到。

她去找物业，物业给出的理由却是因为小区的车库不够用，所以原来打算建幼儿园的地方，要改成车库了。胡女士一听这话急了，但跟物业理论也没有用，只怪当初轻信了售楼小姐的话，也没有在合同中明确下来。他们现在只好盼着周围的小区能建成一所幼儿园了。

要点解析 YAODIANJIEXI

通常小区物业公司都会有物业管理专项服务，是为改善和提高住户的工作、生活质量、满足住户的一定需求而提供各项服务工作。一般服务的内容主要有以下几大类。

日常生活服务类。包括：接送小孩上学、入托；代住户保管自行车与机动车及车辆的保养、清洗与维修等；文化、教育、卫生、体育等活动各类相关设施的建立与管理，如开办图书室、开办托儿所、幼儿园及学前班，设立卫生站，以及各种活动的开展。

商业服务类。如开办小型商场、饮食店、美发厅、各种修理店等；安装、维护和修理各种家用电器和生活用品等。

经纪代理中介服务。主要包括：物业市场营销与租赁。物业管理企业受业主委托，根据市场情况，评估和调整租金，制订出租方案，寻找租户，替业主将物业出租。其他中介代理，如物业管理企业受业主委托进行其他中介代理工作，如请家教、请保姆等。

专家支招

物业管理的专项服务实质上是一种代理业务，是为住户提供工作、生活的方便。不同的物业管理企业，服务内容可能不尽相同，但都应事先设立好服务项目，并将服务内容与质量、收费标准公布，住户可根据需要自行选择。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



在物业管理中住户有哪些权利和义务？

现实困惑

张先生现在住在新买的房子里，把原来旧房子租了出去。租了一年了一直都平安无事。然而最近旧房那里的物业公司打来电话，让他把上一年的卫生费赶紧交了。张先生很奇怪，卫生费就像水电费一样，应该是租户来交的，物业为什么不向租户收呢？物业给的回答是租户不肯交，只好找房子的业主了。

张先生心怀不悦地找到了租户，而租户也不多说，直接拿出他们当时签订的租房合同，上面除了房租、水电、燃气费需要租户支付外，没有再注明还要承担什么费用，租户给出的说法是，这卫生费应该是包含在房租里了。可张先生觉得是租户在这里居住，他享受到了物业提供的卫生清洁服务，理应租户支付。然而由于当时的合同中没有注明，租户也不愿交纳，张先生也不想和物业发生什么纠纷，只好将一年的卫生费交给了物业公司。

要点解析
YAODIANJIEXI

住宅小区的住户一般分为两种，即业主和非业主使用人。业主就是物业的所有人，即房屋所有权人和土地使用权人；非业主使用人指不拥有物业的所有权，但通过某种形式，如签订租赁合同而获得物业使用权并实际使用物业的人。

对于业主来说，依法享有物业管理企业依据物业管理委托合同提供相应的管理与服务的权利。包括依法对物业自用部位占有、使用、经营、修缮、改建等基本权利和依法使用物业共用设施及设备、共用部位和公用设施、公共场所的权利以及拥有对本物业重大管理决策的表决权。

对于非业主使用人来说，也有对物业管理企业提供物业管理服务的监督、建议、批评、咨询、投诉的权利。在租赁合同中，要明确阐明业主赋予非业主使用人的具体权利和义务。

而为了保证物业管理工作的正常进行，小区所有住户应尽的相应义务包括：按时、按规定交纳物业管理费；按照业主大会的决议精神，对物业管理企业的各项管理服务制度积极加以配合；积极参加业主大会，并对小区的物业管理提出自己的意见和建议。

专家支招

由于城市流动人口的增加，小区房屋租赁的现象已很普遍，这就要求在业主与非业主使用人签订租赁合同时明确并全面地注明业主赋予了非业主使用人哪些具体的权利和义务。只要事先考虑周到全面，就可以避免物业上的一些问题纠纷。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



什么是物业管理收费?

现实困惑

杨女士住在流星花园小区，这个小区的居民楼都是18层的高层，杨女士住在2楼，所以从来都不用电梯，直接走楼梯比坐电梯方便。然而在她交物业费的时候，她看到里面含了一部分电梯费，可杨女士想自己从来都没用过电梯，为什么还要收她的电梯费呢?

杨女士去找物业公司询问，物业给的答案是，电梯每层都停，除了住在一层的住户不用交电梯费，其他层的住户都需要交。杨女士对此答案很不满意，觉得这样很不公平。交不交电梯费应该取决于是否使用电梯，不能以电梯停哪层来决定，物业公司设置的电梯停在二层那是物业的问题。而自己的确没有用过电梯，凭什么还要为此埋单。

经过几次的交涉后，物业公司重新设置了电梯停的楼层，而杨女士也不用再交电梯使用费了。

要点解析

YAODIANJIEXI

物业管理的收费是物业管理服务费，是物业产权人、使用人委托物业管理单位对居住在小区内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、整治及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。

在物业管理收费中一般应遵守六条原则：

1. “等价交换”原则。收费价格的高低由所提供服务的价值大小决定。

2. “谁受益、谁出钱”的原则。

3. “差别”原则。根据物业使用人的收入水平不同，采用不同的服务方式和收费标准。

4. “优质优价”原则。根据物业管理公司提供的服务质量、服务水平的不同，采用不同的收费标准。

5. “取之于民，用之于民”的原则。从住户收取的费用，要用在住户身上，不得挪作他用，更不能用这笔款项牟取高额利润。

6. “公开”原则。物业管理服务收费实行明码标价，收费项目和标准及收费办法应在经营场所或收费地点公布。物业管理单位应当定期向住户公布收费的收入和支出账目，公布物业管理年度计划和小区管理的重大措施，接受小区管理委员会或物业产权人、使用人的监督。

专家支招

1.对于物业收费中一些不公平的条款，业主委员会代表可以与物业公司交涉，修改不合理不公平的物业管理条文。

2.各级政府的物价部门是物业管理服务收费的主管机关。物价

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

部门应当会同物业管理行政主管部门加强对物业管理服务收费的监督和指导。



管理费单价怎么计算？

现实困惑

王楠买了一套公寓，由于是精装修的可以直接拎包入住，这是决定他买这套房子的主要原因之一。因为自己总要出差，这样就省去了装修的麻烦，虽然价格上略贵，但还能接受，所以也没多想就签了合同。

然而在入住时，物业公司向他收取物业管理费时，他一看单据吓了一大跳。这比他以前住的小区物业管理费贵出了好多钱。于是问物业为什么物业费比别的小区贵这么多，物业的回答是，这个小区当初开发商拿地时是按照商业立项的，所以物业管理费是按照商业项目收的，自然会比住宅小区的物业费要贵些。王楠听后，有点后悔，觉得自己当初虽然省去了装修的麻烦，但居住成本却如此高昂。只怪自己当初的决定太草率了。

要点解析
YAODIANJIEXI

不同的物业项目收取的物业管理费自然也不同。用于商业项目的和居民住宅项目的在收费价格标准上有比较大的差异。

住宅小区一般占地面积较大，涉及的业务范围较广，其管理费支出包括：车辆交通管理费；清洁管理费，包括路面及日常保洁；绿化维护保养费；治安管理费，需设24小时保安巡逻；公共蓄水池定期清洗费；公共水电支出费，含配电设备、小区内路灯、庭院灯等；排污设施管理费；员工薪金、保险、税金及合理利润等。

住宅小区管理费计收方式主要有按单元（每户）计收和按面积（每平方米）计收两种。

专家支招

物业管理行业正在向社会化、专业化、市场化的方向发展，不同的物业项目，有不同的收费标准，因此业主在买房时，要向开发商或物业管理公司弄清楚物业管理费的收取标准。



物业管理收费中有哪些是不合理的？

现实困惑

陈先生刚入住新小区一年，到了年终的时候，小区物业通知他该交下一年的物业管理费了。陈先生很配合地主动

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

去物业公司交了下一年度的物业费。然而一个月后，物业公司又在小区贴出通知要每户交纳小区的公摊水电费，用于小区的公用路灯、楼道里的灯和小区绿化用水等。陈先生和邻居们看到了这则通知后，都觉得很不合理。因为刚刚交的物业管理费中应该都包含了小区的公摊水电费的。物业公司要再收的话，那不是重复收费了吗?

于是，陈先生和几位邻居一起去物业管理公司交涉，最终物业公司一方由于理亏而作出让步，撤掉刚贴出的那则收费通知。

要点解析
YAODIANJIEXI

有些不规范的物业管理公司的确存在向业主乱收费的现象，因此作为业主，交钱要交个明白，不能纵容这种乱收费的现象。通常物业管理收费会有这几项不合理的地方。

1.自立名目收费。如擅自收取“装修管理费”，业主在装修时每户需交管理费150元。诸如此类还有“修缮补贴费”、“房屋补修费”等。

2.超过规定标准收费。有的物业管理公司擅自提高小区的物业管理费用。

3.改变收费办法，变相多收费。有的物业公司在住户办理入住手续时，借机向住户多收费。如本来应是以户为单位收取保安费、保洁费改为按面积收取。规定按年收取的物业管理费一次按五年或十年收取。

4.不执行国家规定的价格。一些物业小区收取的水、电、供、暖、煤气等价格不执行国家统一价格或价格管理办法，擅自涨价。

专家支招

1.作为业主，为了保护自己的经济利益不受侵害，在物业管理部门收费时，首先要看清管理部门的明码标价，对价格过高或收费项目没有标明的，可以向物价管理部门询问清楚后再交。

2.如果消费者要反映物业管理价格违法问题，可与物价主管部门联系，物价部门会及时进行检查，从而保护业主的自身利益。



物业管理的收费标准有哪些?

现实困惑

一年前，骆女士一家高高兴兴地搬进了他们的新居，虽然那时小区环境还没有完全修缮好，但她相信会越来越好。在入住之前，他们已经向物业公司交了一笔物业费，且价格比普通小区的都要高些。因为当时买这房子时，开发

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

商的宣传是五星级物业管理服务的标准，骆女士也很看重小区的居住环境，看开发商宣传得那么好，并且售楼人员也信誓旦旦地保证这里的物业会有多么多么好，于是便爽快地交了钱。

然而，这都住进来一年了，小区的环境似乎根本没有任何改善，反而随着住户的增多，小区的环境更加恶劣了。楼道里的照明灯坏了很久了，给物业打电话，却一直不见人来修。诸如此类的小问题还有很多。骆女士这才发觉，当初是轻信了开发商的言辞，交着五星级的物业管理费却遭受着无星级的服务标准。

要点解析
YAODIANJIEXI

根据《城市住宅小区物业管理服务收费暂行办法》的规定，物业管理服务收费根据所提供服务的性质、特点等不同情况，分别实行政府定价、政府指导价和经营者定价等方法。

实行政府定价或政府指导价的物业服务，包括为物业产权人、使用人提供的公共卫生清洁、公用设施的维修保养和保安、绿化等具有公共性的服务以及代收代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话费等公众代办性的服务收费。具体收费标准由省、自治区、直辖市物价部门根据当地经济发展水平和物业管理市场发育程度确定。

对于物业公司提供的特约服务，除政府物价部门规定有统一收费标准外，服务收费实行经营者定价。其收费标准由物业管理单位与小区管理委员会或业主代表协商议定，并应将收费项目和收费标准报当地物价部门备案。

住宅小区公共性服务收费的费用项目构成包括以下内容：

（1）管理、服务人员的工资和按规定提取的福利费；

（2）公共设施、设备日常运行、维修及保养费；

（3）绿化管理费；

（4）清洁卫生费；

（5）保安费；

（6）办公费；

（7）物业管理、单位固定、资产折旧费；

（8）法定税费。

专家支招

1.物业管理服务收费都应明码标价，收费项目和标准及收费办法都应在经营场所或收费地点公布。

2.物业管理单位应当定期向住户公布收费的收入和支出账目，公布物业管理年度计划和小区管理的重大措施，接受小区管理委员会和物业产权人、使用人的监督。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



小区内的绿地归谁所有?

现实困惑

方女士为了改善居住条件，准备再买一套三居室。她看上了朝阳区的一个新建楼盘，不仅价格合适，而且售楼广告及规划图上还有绿地的宣传。方女士亲自到现场去调查，的确看到了小区里有大片的绿地，和她现在住的小区环境比起来好很多。

因为现在住的小区里，楼栋之间很密集，环境卫生也比较差，没有任何可以散步的地方。如果在这个新小区里住，就能每天带着孩子在绿地间散步晒太阳了。于是方女士决定在这个小区买房。

然而等方女士一家入住后不久，开发商却开始在原来绿地上铲草刨树，问物业公司要做什么，回答竟是要盖一座新楼。原来，当时开发商售楼广告上的绿地是为了突出宣传效果，而这原有的绿地只是临时的摆设。方女士和邻居们一起去物业公司抗议，但物业公司却根本没有恢复绿地的打算。

最终，小区的业主们联合起来把物业告上了法院，法院依法作出判决，支持了业主的诉讼请求，判令物业公司将绿地恢复原状，维护了业主的合法权益。

要点解析
YAODIANJIEXI

开发商是不能随意铲除小区内的绿地的。《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》中明确规定，商品房的销售广告和宣传材料中，如果对房屋及相关设施所作的说明和允诺是确定的，并对商品房买卖合同的订立及房屋价格的确定有重大影响的，这部分内容应该视为合同内容，是对开发商有约束力的。

除此之外，《物权法》也明确规定了建筑区域内的绿地属于业主共有。因此，开发商不能随意占用小区的绿地。

专家支招

开发商违反规定做出了损害业主利益的行为时，业主可以派代表与开发商谈判协商，谈判无效不能解决时，可以向当地人民法院起诉，以维护业主自己的合法权益。



什么是公众代办性服务收费?

现实困惑

单身的张先生由于工作的原因经常出差，家里的水费和煤气费总是忘了交

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

或延迟交费。所以张先生就委托小区的物业公司，每次抄完水表或煤气表后，先帮张先生缴费，然后约定每年年底张先生再一并把所有费用付清。张先生认为他每年都交着物业管理费，这种事情理应可以让物业替自己做。

到了年底，张先生按照约定去物业缴付这一年的水费和煤气费，可张先生算了两遍所该缴的金额都比物业公司收他金额少50元钱，也就是物业公司多要了他50元。于是，张先生问物业公司。原来物业代他缴付水费和煤气费属于公众代办，是不包含在物业管理服务中的，所以要额外收取服务费用。而张先生所在小区的物业公司规定，这种公众代办性服务收费就是一年50元。

要点解析
YAODIANJIEXI

公众代办性服务费是指物业公司为房屋所有人、使用人提供代缴水电费、煤气费、有线电视费、电话费等服务而收取的费用。而物业管理费中并不包含这些费用。

专家支招

公众代办性服务收费属于业主特约委托服务，属个性化服务项目，可以按市场行情收费。



公共性服务收费是如何构成和测算的？

现实困惑

刘女士住在12楼，这是一个旧小区，由于电梯使用时间年头较长，刘女士所住的楼的电梯无法正常运行了。为了保证业主的正常生活，小区物业公司在第一时间将电梯维修好了。之后物业开始向这栋楼的业主收取电梯维修费。

刘女士认为她当初已经交了物业费，这修电梯产生的费用，就不该再让业主出钱了。物业公司心平气和地跟刘女士解释，电梯的维修费并不包含在公共性服务收费中，还特意拿出了相关的条文规定给她看。刘女士这才不情愿地把钱交给了物业公司。

要点解析
YAODIANJIEXI

通常小区公共性服务费用由九个部分构成。

1.管理服务人员的工资和按规定提取的福利费，指人员的费用，包括基本工资，按规定提取的福利费、加班费和服装费，但不包括管理、服务人员的奖金。

2.房屋共用部位、共用设备和设施日常运行维修及保养费，具体包括：公共建筑的维修费；给排水日常运行、维修及保养费；电气系统设备维修保养

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

费；燃气系统设备维修保养费；消防系统设备维修保养费；公共照明费；易损件更新准备金等。

3.绿化管理费，指小区环境绿化的养护费用。

4.清洁卫生费，包括清洁工具、劳保用品、卫生防疫杀毒费、垃圾外运费和清洁环境卫生所需之其他费用。

5.保安费，对封闭式小区公共区域秩序的维持费用。

6.办公费、交通费、车辆及保险维护费用、通信费、低值易耗办公用品费、书报费、广告宣传社区文化费、办公用房租金及其他杂项费等。

7.物业管理单位固定资产折旧费。

8.法定税费，指按现行税法物业管理企业在进行企业经营活动过程中应缴纳的税费。

9.合理利润率。

以上九项费用即为费用构成，测算出来后全部相加就是公共性服务费用。

专家支招

如果一个区还有多种经营收入可以补贴到物业管理收费中，如有小区配套公共建房出租收入、停车费收入、维修养护专项基金利息的补贴等，则先测算出其他收入补贴到每月每建筑平方米的数额，再用总费用扣减，结果即为每户应交的公共性服务收费。



房屋租金是否可以抵消物业管理费？

现实困惑

林先生买了一套二手房用来投资，想简单收拾一下后就把房子租出去。由于工作比较忙，他也没心思发布出租信息接待看房人，所以他委托给了小区里的物业公司代他出租房屋。租金由物业代收，然后每个季度通过银行转账给自己就行。由于房子的地段好，没过多久，林先生的这套二手房就租出去了。

到了年底，该交物业管理费的时候，物业给林先生打电话通知他交费，林先生想，正好他的房子该收下季度房租了，他想就用这笔钱抵了物业费就行了，省得再跑一趟了，物业答应了林先生的请求，并承诺收来的租金抵减了物业费后，余额会返回给林先生。林先生对这个小区的物业管理服务非常满意，觉得自己投资这套二手房的决定很正确。

要点解析
YAODIANJIEXI

物业管理费是物业产权人或使用人委托物业管理企业对其所居住的小区内的房屋建筑及其设备、公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境等项目进行日常维护、修缮、整治及提供其他与居民生活相关的服务所收取的费用。

如果物业产权人要把自己的房子

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

租给他人，并委托物业管理单位收取房屋租金，产权人可以用房屋租金抵减房屋物业管理费。当房屋租金超过物业管理费，物业管理单位必须将多余的金额返还给产权人；相反，房屋租金不够物业管理费时，产权人必须补足物业管理费。

专家支招

房屋租金并不能抵消物业管理费，仅能抵减。房屋产权人委托物业管理单位收取房屋租金的，可以房屋租金抵减物业管理服务收费标准中产权人交纳的费用，如管理费、维修费等。



物业管理企业是否可以预收物业管理费？

现实困惑

曹女士为了改善居住条件，一直在看新楼盘，最终她看上了一套两个月后就能收房的三居室。这个楼盘无论是开发商信誉实力还是将来的物业公司背景她都比较满意。在收房后，曹女士开始着手装修了，然而小区的物业公司来通知她要先交纳物业管理费，并且一交就是五年的。

曹女士算了算，自己家是150平方米的大三居，物业费一年就有将近3000元，这一次就要交五年，就是10000多元呢。每个月的房贷已经让她觉得生活有点紧张了，这装修还要花不少的钱，哪还有额外的钱交这么多的物业管理费啊！况且，她从没听说过交物业费要一下交五年的呀。曹女士觉得物业公司这样收费不合理就拒绝交纳，并联合了小区的其他业主和物业管理方谈判。最终物业公司作出妥协，按照季度来收取物业管理费。

要点解析
YAODIANJIEXI

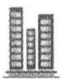
不同的地区或不同的小区，物业管理企业收取物业管理费的时间范围不尽相同。有的物业管理单位是按月收取物业管理费，有的按季度收取，也有直接收取一年的物业管理费的。

无论是哪种收费模式，物业管理企业都不可以预收五年或十年物业管理费。

专家支招

物业管理企业收取物业管理费，应遵循合理、公开及与物业产权人、使用人的承受能力相适应的原则。对于那些要预收业主五年或十年物业管理费的行为，业主可以拒绝交纳，并可以向法院提起诉讼。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



公共区域内的照明费用谁来负担?

现实困惑

年底了，家住紫竹小区的李女士看到物业贴出了收物业管理费的通知，另外还加收了一项公共区域照明费。李女士和邻居们开始议论，这物业管理费中难道不包括公共区域照明费吗?

物业公司拿出相关的条例，给小区业主们解释，公共区域照明费并不包含在物业管理费中，所以要额外收取。李女士和邻居们觉得反正钱也不算多，那就交吧。

要点解析
YAODIANJIEXI

公共区域的照明一般指居民楼里楼梯、电梯、门厅、走廊等地方的照明，这部分能源费用应该由受益人承担，也就是小区的每家住户来承担。一般惯例是，按单元门进行分摊费用。而物业管理费中并没有包含公共区域的照明费。

专家支招

很多业主们都以为公共区域的照明费用应该包含在物业管理费中，其实这是一个错误的认识。因此小区住户除了要交纳物业管理费外，还应该定期交公共区域照明费。



住户装修时是否应交纳装修押金?

现实困惑

张先生买了一套高档公寓作为婚房，他准备收房后，装修一下就结婚。然而收房后在办理入住手续时，小区的物业管理公司问张先生是不是要准备装修房子，张先生想也没想就回答："是的，就这几天就准备开始装修。"结果物业管理公司要他交纳5000元的装修押金，并签订装修管理合同。

张先生不理解，问道："我这是自己装修房子，为什么还要给你们交押金呢？"物业解释说这是规定，到时我们验收房子合格的话这5000元装修押金会全部退还。张先生虽然有些不情愿，但为了能顺利拿到房子的钥匙，只好按照物业公司要求交了押金。

要点解析
YAODIANJIEXI

有些小区的物业管理企业在住户装修时会按照一定的协议收取装修押金，待装修完成，物业管理企业验收合格后会如数退还押金，这种做法是允许的。

由于时下很多住户在对新居装修时，为了追求个性化、更加宽敞的居住环境，经常会出现装修过度、破坏房屋主体结构的现象，影响了整栋建筑物的安全和抗震能力。因此，为了保证住户

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

装修不破坏房屋主体结构，保证房屋的安全使用，物业管理企业会加强管理力度，要求住户在装修时，必须向物业管理企业提出申请，装修方案经物业管理人员批准后方可施工，而且还必须与物业管理企业签订装修管理协议，明确装修的内容、装修时间、垃圾处理方式以及违约责任的处理等内容。

同时，为保证住户按照装修协议的要求顺利严格执行，物业管理企业就会对住户收取数额不等的装修押金。这种做法也是为了防止住户在装修过程中对楼体造成不安全行为的预防，是被允许的。

专家支招

现在有很多楼盘项目为了避免装修押金产生的纠纷，通常都在售房时就在购房合同中写明了装修的有关规定和收取装修押金的数额。

因此，对于物业管理企业是否应收取装修押金，购房人可在买房时就与开发商约定，物业管理企业应该按照合同约定执行。



如何对售后公房进行维修、养护、管理？

现实困惑

老段在某国企工作了20多年，一直住在单位宿舍区。这算是单位福利分配的住房，每年只交少量的租金就可以一直住着。房子出现问题了，只要给房管科打个电话，就会有人上门来帮助修理，非常方便。

这几年，社会进行住房改革，老段的单位也要实行改革。凭老段多年工龄，只需要花很少的钱就可以买下现在自住的这套房子。但老段始终对买下这房子有些犹豫。主要原因就是怕房子归自己后，如果再有问题，就没有人免费修理了。特别是当房子需要大修时，费用更是要一大笔呢，毕竟这房子已经很老旧了。

老段对此去询问单位相关部门，那位负责人让老段宽心。说单位在房改售房中，会按规定从售房款中提取维修基金，这样就可以解除老段买房的后顾之忧了。而且最好尽早买房，买得越晚，房改成本价越高，优惠政策也就越来越少。老段听了这番话后，才安心地买下了这套房子。

要点解析
YAODIANJIEXI

个人购买已住公房的现象已经很

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

普遍，但是公房向个人出售后的维修管理却比较复杂。因为一幢楼涉及多个产权人和原产权单位，而且楼房的结构、设施、设备互相毗连，会涉及多方的关系。因此，在这方面，相关部门也给出了相应的解决方案，以解除购买公房人的现实忧虑。

1.在老旧公房出售前，售房单位须对房屋结构和装修设备进行检修，保证房屋的安全和正常使用。公有住房出售给个人后，售房单位应负责落实维修项目的施工单位，遇有急修工程，要保证及时抢修。

2.公房出售后，楼房单元户门内的自用部位和自用设备的维修费用应由房屋所有人负责承担。所有人可以自行维修养护，也可以委托物业管理企业维修养护，但要承担相应的维修费用。

3.楼房的共用部位和共用设施设备的维修养护费用，从公共维修养护基金中支付。不足部分及单体住宅楼房的大修费用，由产权人按房屋面积分摊。凡属人为损坏的，由责任人负责修复或者赔偿。

4.售后公房的维修、管理应本着“权利与义务相一致”的原则，对结构相连或具有共有、共用设备和附属建筑，而为不同所有人所共有的房屋，住户应共同合理使用并承担相应的义务。除另有约定外，任何一方不得多占、独占，不得有损害其他方利益的行为。

专家支招

对于已售公房，相关单位应推行社会化、专业化的物业管理模式，如果暂时不具备条件实行物业管理的，一些关于楼房维修、养护和管理的事项要暂由售房单位负责。



建筑安装工程保修的期限是多久?

现实困惑

近日，小林夫妇终于过够了租房的日子，把购房的计划提上了日程，他们一有空就四处打探房源信息，到处看房，有的房子地段极好，但是价格却让人望而却步，有的房子小区环境幽雅，功能设施齐全，但是地段却不是最佳。即使这样，小林还是坚信，世界上肯定会有一套房子是属于自己的，它正在某一个角落里默默地等待着。

选房子是有学问的，即使不打算通过房子投资，准备自己住，花在房子上的时间和精力都是不能少的。房屋地段、房价、物业、中介费、贷款、住房容积率、公摊面积、建筑安装工程保修期限等，每一项都是需要花费时间的。除非你愿意花大钱随便买一套房子，一辈子过着将就的日子。但这是很不现实的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

费尽周折，小林夫妇终于在北京四环附近找到了自己心仪的房子。那是一个南北通透的三居室，刚好适合小林夫妇这种还没有孩子的年轻白领。但是就在签房屋协议的时候，小林想到了一个很重要的问题，那就是房子内的建筑安装工程保修期限是多久，比如暖气管道、下水管道、公共设施中电梯的保修，还有就是煤气管道、电线、墙面等，这些都应该是有期限的，但是小林夫妇需要立即弄明白的是，这个期限到底有多久。

要点解析
YAODIANJIEXI

我们从商场买回来的商品都会有个保修期限，确保产品出现质量问题时有所保障。同样我们住的楼房里面的设施也是有保修期限的。

（1）屋面防水和外墙面渗漏，保修期为3年；有防水要求的房间渗漏，保修期为 1年；因施工责任造成的其他土建工程项目保修期为1年。

（2）供热与供冷保修期为1个采暖期或供冷期。

（3）电气管线、排水管道、设备安装保修期为6个月。

（4）电梯设备安装工程保修期为1年。

（5）建筑装饰装修工程保修期为1年。

（6）其他工程的保修期，按国家有关规定或按建设单位与施工单位签订的合同规定执行。

专家支招

建筑安装工程保修范围和期限内发生的维修费用，不得从公共维修基金中支取，也不得向产权人另行收取。



物业管理公司与业主的维修责任应如何划分？

现实困惑

老房子藏黄金的道理很多人都明白，因为老房子虽然破旧，设备、功能也无法与新建高层建筑相提并论，但是由于老房子的住房容积率低，所以升值空间极大。所以，一般懂得投资之道的投资者，都会将地段好的、看起来还不算是太破的矮层楼房放在投资第一位，除了别墅、商铺，无人能撼动老房子在投资者心目中的地位。

在北京东城区，有一小区已经有12年的历史了，该小区环境幽雅，地理位置较好，又是六层板楼，所以备受京城炒房客的喜爱，很多人宁愿放弃一些新盖的高层楼房，也要买这个小区的房子。

但是，最近这个小区却不是那么

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

太平了。由于今年夏天北京雨量明显高于往年，所以造成这个人气很旺的小区有几栋楼的楼顶有漏水现象。这下可急坏了楼顶的住户。再这么下去可怎么住啊，况且他们还等着这个老楼升值呢！

几位业主假装气急败坏地找到业委会主任反映屋顶漏水的情况，要求他找物业管理公司帮忙维修楼顶。在他们看来，维修屋顶本来就是物业管理公司的责任。但是，物业公司却以保修期已过为由，不承担相关责任，也不予免费修理。

其实，这些住户心里也明白，历史这么悠久的小区，保修期肯定早已经过了。虚张声势地吓唬物业公司让他们免费维修，也是不可能的。所以，这几位业主只能拿公共维修资金来说事儿，他们认为，屋顶属于整栋楼的共用部位，可以用公共维修资金来维修。

没办法，业委会主任只能召开业委会来讨论此事，有委员不同意动用公共维修资金，理由是，既然屋顶属共用部位，那二、三、四、五楼之间的楼板也属共用部位，那也可以用公共维修资金来修了？

一场纷争就这样开始了，谁都知道，二、三、四、五楼之间的楼板，也就是自己家的地板，属于各层房屋业主所有，自己家的地板出了毛病，当然是自己家负责维修了，怎么能让全楼的人为你家的楼板负责任呢？同样，楼顶是每单元六层业主的楼顶，相当于你们自己家的屋顶，凭什么你家屋顶漏雨，我们大家都义不容辞地掏银子帮你家修？

那么，这个责任到底该由谁来承担？物业公司，六层各业主，还是整栋楼的住户？

要点解析
YAODIANJIEXI

屋顶并非顶楼住户单独所有，而是屋顶覆盖范围内各层房屋所有人共有，因此，屋顶维修费用，应由各层房屋所有人共同分担，不应由顶楼住户负责，也不应由物业公司承担；而二、三、四、五楼之间的楼板，属二、三、四、五楼住户的共用部位，只能由二、三、四、五楼住户共同分担。

业主作为物业的所有权人，应对其所有的物业承担维修养护责任。因此，房屋的室内部分，即户门以内的部位和设备，包括水表、电表、天然气表、各种管线和自用阳台，由业主承担维修责任。

房屋的共用部位和共用设施设备，包括房屋的外墙面、楼梯间、通道、屋面、上下水管道、公用水箱、加压水泵、电梯、机电设备、公用天线和消防设施等房屋主体公用设施，由物业管理公司组织定期免费养护和维修，但如果过了保修期，物业公司要收取相应的养护、维修费用。

住宅区内的水、电、煤气、通信

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

等管线的维修养护，是由有关供水、供电、供气及通信单位与有关物业另有约定的，按双方约定确定维修责任。

物业所有人可以自行维修、养护自用设备，也可以委托物业管理公司或其他专业维修人员代修。由于业主拒不承担维修责任，致使房屋及附属设施已经或者可能危害毗连房屋安全及公共安全的，物业管理委员会可以请管理公司进行修缮，其费用由业主承担；造成损失的，业主应当赔偿损失。人为造成公用设施损坏的，由损坏者负责修复，造成损失的，应当赔偿损失。

专家支招

当房屋公用设备和设施超过保修期限后，在物业服务合同没有特别约定的情况下，不应当由物业公司负责维修。根据谁所有、谁负担的原则，业主作为物业的所有权人，应对自己所有的物业承担维修养护责任。因此，业主屋内的部分应由业主自己负责维修，而对共用部位，如楼梯间、电梯间、门厅、走廊、屋顶等，由于为全体业主共有，因此，应当由全体业主共同负责维修。



各种物业的土地使用年限是一样的吗？

现实困惑

眼巴巴地看着北京房价一天天地涨，一直打算买房的刘先生，再也抑制不住自己想要买房的冲动了，这次谁劝都不好使了。当初就是听老婆大人所谓的“规劝”，说房价肯定会跌，会跌。可是，房价真的跌了吗，真的会跌吗？再不买，那点压箱底儿的钱，恐怕只能买个厕所了。

说买就买，刘先生天天跑东跑西，到处联系房屋中介，到处看房子。费尽九牛二虎之力，他终于找到了自己心仪的房子。

那是一套80平方米的三居室二手房，位于北京五环开外的大型社区，周边有地铁五号线、城铁十三号线，将来可能还会有地铁八号线二期沿线，最低价是每平方米17000多元，刘先生虽然对这个价格稍感心疼，但还是打算预订了。

可是，当他就房子的产权细节向中介打听的时候，他发现这套房子的产权是50年，这令他很不解，不都是七八十年吗？

于是他又“不辞辛苦”地跑到附近其他小区考察了一番，他发现周边其他小区的房子的产权是70年，而且，同样

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

的楼层，价格只要每平方米16000元，况且还不是最低价。刘先生很诧异，同样的楼层，而且两个小区就紧邻在一起，房价怎么相差这么大呢？而且使用年限却无端“缩水”了20年。

要点解析
YAODIANJIEXI

根据国家有关规定：居住用地的土地使用年限是70年；工业用地是50年；教、科、文、卫、体育用地是50年；商业、旅游、娱乐用地是40年；综合或其他用地是50年。取得房屋所有权的房屋，在土地使用权期满后继续使用的，应当最迟于届满前一年申请续期，重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。

许多购房者在买房时，往往以为自己所买物业的使用年限，是从取得产权证或土地证的时间算起的。甚至不少购房者，可能根本就没有重视过土地使用年限。

由于当初开发商是以综合用地性质拿的地，所以，刘先生想要购买的那套房子的使用年限只有50年。至于房子的定价则是参考附近楼盘的价格定的。

专家支招

即使是新的商品房住宅（一手房），其使用年限计算也是按照楼盘土地使用权书的时间确定的，即从开发商拿地的时候开始计算。因此，市民即使购买新的商品房，其使用年限也不可能是70年，早已经“缩水”了好几年。50年产权的房子更“缩水”至40多年。

（二）物业办理



前期物业合同怎样签订？

现实困惑

2009年10月，李女士在北京某小区买了一套两室两厅的房子，当时买房的时候，与物业公司签订了一份前期物业合同，入住后不久，她发现小区里保安非常少，而且小区附近有很多外来打工人群经常进出，这让李女士不禁感到小区的安全系数非常低，万一发生了偷窃事件怎么办？但是，李女士没有和物业公司提起过她的想法。就这样，半年过去了。

可是，不愉快的事情还是发生了。一天，李女士下班回家后，发现邻居家有警察。原来，邻居的家里被小偷“光顾”了，损失惨重。小区的住户都如期

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

交纳物业费，但是物业公司连最基本的安全都不能保证，这让李女士以及邻居非常不满。

后来，李女士和邻居与物业公司进行交涉，没想到，物业公司却把责任推得一干二净。相关负责人态度蛮横地对李女士说，当初合同里并没有涉及关于保安数量之类的具体说明，所以对业主的失窃不应承担全部责任。

李女士对此非常气愤，现在是邻居家遭到了偷窃，如果哪天不幸发生在了她的头上，她该找谁？

但是令她更为气愤的还在后面。因为她不满物业推脱责任的行为，于是坚决拒交下一年的物业费，结果反倒被物业公司告上了法庭。

法院认为，在业主签订的前期物业合同中，对保安数量如何设置，的确没有明确约定，而且李女士也提不出物业公司其他服务不合标准的证据，因此法院判李女士败诉。

要点解析
YAODIANJIEXI

近两三年来，北京市各区法院受理的各类物业管理纠纷的案件，呈逐年增长的态势。而对这些案件进行粗略统计显示，在全部物业管理纠纷中，有近七成都是由开发商遗留的问题引发的，也就是说，是前期物业管理不规范造成的。

所谓前期物业合同，是指业主在购房时与开发商签订的有关物业管理的合同，内容为业主委托开发商选择物业公司进行管理。

但现在很多开发商在交房时，都会要求业主签订由其单方面制定的前期物业合同后才能办理入住手续。很多业主因急于收房，对协议不经过仔细阅读便签了字，之后引起的各种麻烦也是由业主自己负责。

专家支招

虽然购房人作为相对弱势的一方，在购房时很难介入到前期物业合同的制定当中，往往是开发商在合同中怎么写，自己就得怎么签，但是，前期物业合同对于业主入住后的生活有如此重要的作用，那么买房人在购房签订前期物业管理合同时，就应该对合同方面的相关细节仔细考量。如果开发商出具的确实是明显有失公平的合同文本，业主也有权拒签，并向相关部门申诉。

此外，买房者在考察一处房产时，除了要考虑价格、区位、户型等硬件外，对物业管理方面的软件也必须有所关注。因为居住是长期的，而物业管理则会伴随着业主整个居住过程，所以对物业费标准、包含服务内容都要有尽可能细致到量化的了解，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

将这些也作为选择房产的一个要素。



业主产权证丢失后要如何办理?

现实困惑

北京的房价是真高啊，而且是越涨越高，几家欢笑几家愁啊，前几年投资房产的人现在赚疯了，可以不用上班，不用大清早地起来挤地铁，过着舒适无比的中产生活。而前几年没有买房子的人，这两年就惨了，眼看着房子的价格使劲儿地往上涨，自己只能干着急，没办法。手里还有些银子的人也是趁着房价还没有涨到更离谱的时候，赶快出手，好歹先买个两居吧，手里的钱再捂一阵子，恐怕连个阳台也买不起了。

在广告公司上班的张华就是房价恐慌症候群的成员之一，天天为房子发愁，天天和其他人聊天时的内容也全都是围绕着房子打转。

工夫不负有心人，张华终于以一个“相对合理”的价格买到了一个两居室，虽然这些钱放在两年前完全可以买到一个大四居，但是，时间不等人，房子的价格不可能一直定在那里等着你。房屋缩水的事实早已成为人们默认的事实。

张华终于买到了属于自己的房子，终于实现了30岁之前在北京有房的心愿了。但是，上天就是那么喜欢捉弄人。

张华领完钥匙，签完合同后打车回家，可能是由于太兴奋了，居然把房屋产权证给落在了车上，回到家后才发现。这可把张华急坏了，全北京那么多出租车，怎么找啊。还是张华的妻子关键时刻头脑比较清醒，她安慰张华不要着急，肯定有相应的产权证补办渠道的。这一句话给张华吃了一颗定心丸。“是啊，船到桥头自然直，肯定是有办法解决的。”

要点解析
YAODIANJIEXI

补办产权证由原产权证发放机关负责办理。具体补办手续如下。

1.由房屋产权人写一份申请书，写明产权证丢失原因、经过、丢失时间及地点等内容，产权人签字盖章，并由产权人所在单位盖章（如果产权人无单位，由产权人户口所在地的派出所或街道办事处签字盖章）。

2.产权人带着签字盖章后的申请书到各区县房产局的原产权证发放机关办理具体事宜。由原发证机关开介绍信，在规定报纸上刊登遗失声明。

3.声明见报后，产权人带着刊登声明的报纸、遗失人（产权人书写的具体内容包括：遗失证件找到后交回；因遗失证件而产生的后果自负）、本人身份

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

证、户口簿、图章，在规定的时间内到原发证机关领取产权证。

专家支招

刚买了房，就遭遇产权证丢失，实在是一件很令人不快的事，但是补办产权证也没有那么麻烦，只要第一时间携带相关证件、材料去原产权证发放机关办理即可。最关键的一点是，一定要在第一时间，越快办理越好。



未签订物业服务合同，业主能否拒交物业服务费？

现实困惑

小区业主和物业的矛盾，经常被人们戏称为“不可调和的十大矛盾”之首，为什么，稍微关注一下近几年各大主流媒体的新闻就知道了。有些矛盾是由物业公司疏忽管理造成的；有些是因为业主对物业公司太过吹毛求疵造成的。但是，大多数情况下，物业公司承担的责任占据了多数。可是下面这则案例和以往的不同，这次，真的是业主自己的责任，不但吃了大亏，还闹上了法庭。

2007年年初，某物业管理公司与某住宅小区业主委员会商定，由该物业管理企业对小区进行物业管理，双方口头协商了管理事项，但是，不知为什么，双方未签订物业服务合同。从此为矛盾埋下了伏笔。

很不巧的是，2007年夏，北京普降大暴雨，还夹杂着6级大风，一场狂风暴雨过后，该小区内花草树木均受到了严重损坏。

物业公司为此花费了大笔的维护费，重新购置了很多花草，还特意聘请了专业花匠来小区搞绿化，几番修葺，小区的整体环境比过去还要好。但是，物业公司贴出要增收物业服务费公告后，情况就不是那么乐观了，该小区有超过半数的业主觉得这是乱收费，并且以没有委托物业管理这么多事项为由，拒交增收的服务费。结果双方闹上了法庭。

最后法院经过几轮审理后认为，原告某物业管理企业为小区管理支付的费用有据可查，且每笔开支合理、正当、原告所管理事项，与口头约定的日常管理事项并无大的矛盾。

最后，法院以公平、公正原则而不是以合同为依据，判决被告某小区业主，支付给该物业管理企业在该管理事项中支出的全部费用。

要点解析
YAODIANJIEXI

我国《合同法》规定，当事人订立合同有书面形式、口头形式和其他形式，而《物业管理条例》也规定，业主委员会应当与业主大会选聘的物业管理

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

企业订立书面的物业服务合同。但是，对于未以书面形式签订物业服务合同的法律后果，我国《合同法》规定，当事人未采用书面形式订立合同，但一方已经履行主要义务、对方接受的，该合同成立。也就是说，合同形式违法并不必然导致合同无效。所以，物业管理企业实际上已经履行了服务，而业主也已接受，也理应承担增收的物业服务费用。

专家支招

口头协议也是协议，不止是书面协议才是协议，业主不能以未委托物业管理的事项为由，而拒交增收的服务费。既然双方口头协议好的条款，就必须要按协议执行。

（三）物业公司



物业管理企业与各专业主管部门的职责如何划分？

现实困惑

买房子是现今关系着民生的头等大事，谁也不会把自己辛辛苦苦挣的钱随随便便地花出去。买房子更是如此，眼看着房价呼呼地涨，再加上限购令，老百姓更是拿着银子不知如何是好了，在买房方面，我国老百姓普遍开始犹豫不决。很多有买房意愿的人都开始对很多房地产细节倍加关注，开始关注物业、小区周边、房屋潜力等。那么，正要打算买房的人，一定会对物业管理企业的各项职责很感兴趣，但是，很多细节性的条款你们清楚吗？在这一小节里，我们就向大家介绍一下关于物业管理企业与各专业主管部门的职责，希望能够给予读者帮助。

要点解析 YAODIANJIEXI

许多城市都颁发了物业管理企业与各专业管理部门职责划分的规定。一般规定如下：

1.居住小区内，住宅楼低压设施管理职责。

使用架空线路供电的高层楼以楼内配电箱为界，多层楼以楼外墙为界；界限以内（不包括配电箱和计费电度表）至用户的供电线路及设备，由物业管理企业负责维修管理。使用地下埋设线路供电的，以电缆进线分接箱为界。界限以内（不包括分接箱和计费电度表）至用户的供电线路及设备，由物业管理企业负责维护、管理。上述界限以外供电线路及设备由供电部门与建设单位协商

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

落实维护管理职责。

2.居住小区内供水设施管理职责。

高层楼以楼内供水泵计费水表为界，多层以楼外自来水表为界。界限以外（含计费水表）的供水管线及设备由供水部门负责维护、管理；界限以内（含水表井）至用户的供管线及设备由物业管理企业负责维护管理。

3.居住小区内道路和市政排水设施的管理职责。

居住小区内道路和市政排水设施的管理职责以3.5米路宽为界。凡道路宽度在3.5米（含3.5米）以上的，其道路和埋设在道路下的市政排水设施，由市政工程管理部门负责维护管理；道路宽度在3.5 米以下的，由物业管理企业负责维护、管理。居住小区内各种地下设施检查井井盖的维护、管理，由地下设施检查井的产权单位负责。有关产权单位也可以委托物业管理企业维护管理。

4.居住小区内的供热设施管理职责。

采用锅炉供热的，其供热设备、设施及供热管线均由物业管理企业负责维护、管理。采用集中供热的，其供热设备、设施及供热管线，均由集中供热部门负责维护、管理。集中供热部门可将居住区内供热交换站及二次供热管线、用户室内散热设备等，委托物业管理企业维护管理。

5.居住小区内其他设施管理职责。

居住小区供气（包括煤气、天然气）、电话、路灯及相关设备、设施等，均分别由供气企业、电信和路灯管理部门各自负责维护、管理。

6.居住小区内环境卫生管理职责。

清扫保洁。通行公共汽车的道路，由所在地环卫部门负责。其他道路、住宅楼房周围及绿地内、楼内公共位置等，由物业管理企业负责。

垃圾清运。将垃圾由垃圾楼（站）运至垃圾转运站或垃圾消纳场，由所在地环卫部门负责；将垃圾由住宅楼运至垃圾楼（站），由物业管理企业负责。

公共厕所的清扫和维护。公共厕所的产权属于环卫部门，由环卫部门负责；未办理产权移交的，由物业管理企业负责或由其委托环卫部门负责。

7.居住小区内绿化管理职责。

居住小区内绿化的规划设计、建设施工、施工质量监督和竣工验收，由园林绿化部门负责；树木、花草、绿地等的日常养护和管理，可由园林绿化部门委托物业管理企业负责，物业管理企业接受委托的，应当接受园林绿化部门的业务指导。

8.居住小区内的交通安全管理职责。

居住小区规划红线内的机动车停车场（库）、非机动车存车处等交通设施，均由物业管理企业负责维护、管理；发生交通事故或发现交通违章，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

报请公安交通管理部门处理；设立收费停车场，由公安交通管理部门审核批准。

9.居住小区内消防安全管理职责。

供水管网及管岗上设置的地下式消防井、消火栓等消防设施，由供水部门负责维护、管理，公安消防部门负责监督检查。高压消防供水系统，包括泵房、管理、室内消防栓以及防火门、轻便灭火器材、消防通道等，由物业管理企业负责维修、管理，并接受公安消防部门的监督检查。

专家支招

随着中国经济的快速发展，人民生活的普遍提高，现代人对包括房屋在内的很多生活细节都备加关注，这充分体现了我国的经济发展之稳、之快。在物业公司这一节，详尽地介绍一下物业管理企业与各专业主管部门的职责是如何划分的，对于细心的买房者来说是十分必要的。



物业管理公司对哪些违反制度的行为有权制止?

现实困惑

老王一家最近刚刚搬到了北京郊区的一个高档小区里，这个小区的地段稍微偏远了一些，但是环境却极为幽雅，住房多为别墅，而且小区内有湖，还有大片的草坪、绿植，住户大多以老年人为主。小区有东西两道关卡，保安工作做得非常周到，非小区的人或车辆如果没有业主许可，是不能随便进入的。

就是在这样一个各方面条件都优越的高档小区，最近却出了个大新闻。就是该小区的一帮年龄稍大的老业主，把物业告上了法庭。说物业公司禁止他们在自家的花园里“开垦田地”。

经记者调查发现，事实并非如此，原来，这些老人家所谓的“自家花园”是他们私自将自家的花园改建、扩建，然后围上篱笆，在篱笆内自行种植开垦，这实际上把自家的墙多扩大了一圈，而那些被多扩大的土地，别管是多大，都是公共用地，是不包括在房产、土地证里的。所以，物业公司制止他们在公共土地上随便“开垦土地”是正确的、合法的。

要点解析
YAODIANJIEXI

《城市新建住宅小区管理办法》明

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

确禁止房地产产权人、使用人实施四种行为，并规定物业管理公司对发生的违禁行为有权制止、批评教育、责令恢复原状、赔偿损失。这四项行为是：

（1）擅自改变小区内土地用途的。

（2）擅自改变房屋、配套设施的用途、结构、外观，毁损设施、设备，危及房屋安全的。

（3）私搭乱建，乱停乱放车辆，在房屋共用部位乱堆乱放、随意占用，破坏绿化、污染环境、影响小区景观，噪声扰民的。

（4）不照章缴纳各种费用的。

专家支招

目前，擅自改变小区的土地，也就是花园、草坪等公用区域的行为屡见不鲜，尤其是老年人，退休后，老年人喜欢过清静自在的生活，也喜欢在自家的小花园里种花种菜，这些行为都是值得鼓励的。但是，肆意将自家花园的范围扩大或者随便占用公共草坪、公共花园种菜种花的行为是违反法律的。物业公司有权制止此行为。



怎样才能选到好的物业管理公司？

现实困惑

物业管理公司是小区居民共同的“管家”，它提供的服务内容和质量关系到每个业主的合法权益，也影响到小区的环境与安全水平。我国的物业管理从90年代以来迅速发展，最早从我国的南方逐渐兴起，在管理的水平以及制度的建设方面，与发达国家的水平都存在很大的差距。

随着住房制度的改革，商品房逐渐代替了国家实物分房，物业管理公司也替代了过去的那种政府或企业管理居住小区的方式。尤其是近几年来，随着人们住房消费观念的现代化与房地产业的迅猛发展，购房者对居住小区的物业管理公司的资质水平越来越看重，管理不好的住宅小区也成为业主投诉的焦点。

那么，住宅小区需要怎样的物业管理公司呢？什么样的物业管理公司才是优秀的？怎样选择物业管理公司呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

品牌：将品牌作为选择产品的要素之首，已成为大家的共识。品牌代表着企业所提供的产品是经过了时间检验、被社会接受和消费者认可的，体现了企业信誉和产品质量的知名度。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专业：一般有一定品牌形象或知名度的物业管理公司，也相应具备了一定的专业化水准。专业公司所从事的产业是一元多维的，运作程序是非常规范的，产品质量是经过国家或国际标准认证的，提供的服务是细致到位的，对市场和服务对象有着深入的了解与研究，对政府主管部门的有关政策和国家相关法律法规比较熟悉并运用自如，企业自身建立了一整套物业管理的规章制度。规范的物业管理公司处处都体现出专业化的运作方式。

专家支招

在选择合适的“管家”时，要注重考虑企业的服务质量与管理费用，即通常讲的质量价格比。因此，应根据居住区域房屋类型以及全体业主的消费观念、消费水平，以及所需物业服务的档次来选择相应的企业，最好考虑选择在本小区附近有管理服务项目的企业，这样企业可发挥规模效应，降低成本。另外，经验表明，由业主委员会成员以外的人员或者机构推荐企业为招标单位比较公正。



如何处理与物业管理公司的关系？

现实困惑

业主与物业公司的矛盾似乎总是不能调和，从各大门户网站的新闻上就可见一斑，不是某小区的某业主把物业公司告上了法庭，就是某小区的物业公司因为一些鸡毛蒜皮的小事把业主给告上法庭。

其实，许多问题和矛盾的出现，不能完全归咎于一方，往往不是一个主体单方面原因造成的，可能有物业管理企业行为不规范的原因，也可能有业主自律性不强的原因，也可能有开发商在开发建设时遗留问题的原因，任何一方单方面的举动，都有可能导致物业管理活动中矛盾的出现。因此，在物业管理这一“矛盾共生体”的活动中处理好物业管理企业与业主的关系尤为重要，既可以防止出现的问题激化升级，又利于行业的健康发展。

要点解析
YAODIANJIEXI

1.明确双方定位、利益共享。

在法律层面上，《物业管理条例》中已确认了双方是两个独立平等的民事主体；在经济层面上，是两个合同当事人的平等关系；在劳动关系层面上，是服务与被服务的平等关系。不能简单地

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

定位谁为主、谁为辅、谁为上、谁为下。

2.建立互信机制，共存共荣。

有了“利益共同点”，只有彼此“互不设防”，互相信任、真诚合作，才能达成共同目标。因此，建立一种互信机制是十分必要的。不论是物业的所有者，还是管理服务的经营者，达成共同利益原则是永恒的原则。不论是物业管理企业还是业主都应该以“合作伙伴”的姿态出现，站在公正、诚信、互利的基础上思考问题、解决问题。在处理双方关系时，应本着“求同存异”的精神，采取包容、互让、友好的态度。

3.促成交流沟通，完善法制。

沟通是把思想、情感、知识、信息等在个人或群体间传递、交流的过程，它是增加感情、拉近距离、求同存异、达成共识的最有效手段。作为共同利益的合作双方都必须有强烈的交流沟通意愿，在物业管理活动中应共同经营、维护良好沟通环境，创造相互沟通的条件，以融洽双方的关系，增加彼此间的了解，消除彼此间的陌生与误会，取得彼此间的认可和信任。因此，不管是物业管理企业还是业主都应重视和加强彼此间的沟通，这样才能关系融洽、相互信任、和睦共处。

专家支招

作为业主大会执行机构的业主委员会，在处理业主与物业管理企业关系上起着极为重要的作用。鉴于在物业管理活动中，业主与物业管理企业存在的不对称性，必须建立一个业主委员会成员的培训体系，对业主委员会成员实行“上岗证”制度，这样才能达到一个平衡。



物业服务企业有哪些权利和义务?

现实困惑

物业管理服务分为日常服务、专项服务和特约服务。日常服务就是法律明确规定的，在日常服务中，物业服务企业应当按照服务合同的约定，提供比如建筑物及其附属共用设施、设备、场地的养护与维修；绿化、环境卫生管理服务；公共秩序维护；车辆停放及其场地的管理；高层楼宇增设的服务项目；物业档案资料的服务等。专项服务和特约服务是针对少数人的，是业主使用人委托的其他服务事项。这些一般大家都很熟悉。但是，物业服务企业有哪些权利？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

物业管理企业依据物业管理委托合同对受托物业实施管理。在管理过程中，可以行使的权利有：

（1）根据有关法律法规，制定物业管理办法；

（2）依照物业管理委托合同和管理办法对物业实施管理；

（3）依照物业管理委托合同和有关规定收取管理费；

（4）有权制止违反规章制度的行为；

（5）有权要求业主委员会协助管理；

（6）有权选聘专业公司承担专项管理业务；

（7）可以实行多种经营，以其收益补充管理经费的不足。

物业管理企业的义务主要有：

（1）履行物业管理委托合同依法经营；

（2）接受业主委员会和业主监督；

（3）重大管理措施应提交业主委员会审议批准；

（4）接受行政主管部门监督指导；

（5）至少每6个月应向全体业主公布一次管理费用收支账目；

（6）提供优质生活工作环境，搞好社区文化；

（7）发现违法行为要及时向有关行政管理机关报告。

专家支招

物业管理委托合同终止时，必须向业主委员会移交全部房屋、物业管理档案、财务账簿等资料和本物业的公共财产，包括管理费、公共收入积累形成的资产。同时，业主委员会有权指定专业审计机构对物业管理财务状况进行审计。



业主可以“辞退”物业公司吗?

现实困惑

某小区竣工后，开发公司的老板把他的亲属找来，并留下了几名工人，又招聘了一些员工，成立了一家物业公司来对这个小区进行物业管理。由于这些物业公司的工作人员没有经过正规的培训，管理杂乱无章。后来小区业主大会决定辞退这家物业公司。物业公司的人坚持不肯走，声称自己是开发商留下的，只有开发商才可以辞退他们，业主无权干涉。于是打官司到法院，最终法院判定，物业公司不具备相应的资质，无法履行物业管理的职责，业主有权予以更换。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

物业公司的说法没有法律依据，业主大会可以依法辞退这家物业公司。在物业管理上，我国《物权法》赋予了业主自行管理与委托物业公司管理的选择权，同时规定，对建设单位聘请的物业公司，业主有权更换。

专家支招

更换物业公司须提前3个月告知。按照《意见》规定，前期物业服务合同期限将满时，业主委员会应及时召开业主大会，决定是否与物业续约。如果决定不再续约，要提前3个月书面告知物业公司。接到告知后，原物业管理企业须做好交接的准备。

同样，前期物业服务合同期将满，物业公司决定不再续约的，也应当在合同期限届满前3个月书面告知业主大会；业主大会则应及时依法选聘新的物业管理企业。物业公司告知业主大会的日期距合同届满期不足3个月的，应当自告知之日起3个月后方可撤出物业管理区域，不得提前撤管。

（四）业主与业委会



什么是业主大会和业主委员会？

现实困惑

很多人不明白，究竟什么是业主大会，什么是业主委员会。业主大会是由全体业主组成的，决定物业重大管理事项的业主自治管理组织。业主人数较多时，可以按比例推选业主代表，组成业主代表大会。业主大会或业主代表大会邀请使用人代表列席。业主委员会成立后，负责召集此后的业主大会，每年至少召开一次，被称为业主大会的年度会议。

业主委员会是在物业管理区域内代表全体业主实施自治管理的组织。业主委员会由业主大会从全体业主中选举产生，经政府批准成立的代表全体业主合法权益的社会团体。其合法权益受国家法律保护。业主委员会委员从业主中选举产生，每届任期三年，可连选连任。

要点解析
YAODIANJIEXI

业主大会必须有已住业主中持有

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

50%以上投票权的业主出席才能举行。

业主大会的议程主要有：听取业主委员会工作；审议和通过上一年度财务决算报告和下一年度财务预算；审核与修订《业主公约》、《业主委员会章程》等文件；决定物业管理企业的选聘、续聘与改聘；业主委员会的换届选举与委员的增减；认为有必要讨论决定的其他重大事项。

业主委员会的宗旨是代表本物业的合法权益，实行业主自治与专业化管理相结合的管理体制，保障物业的合理与安全，使用、维护本物业的公共秩序，创造整洁、优美、安全、舒适、文明的环境。

专家支招

业主大会的决定不得与宪法、法律、法规和政府规定相抵触，也不得背离物业管理委托合同的有关条款。业主委员会委员由道德品质好、热心公益事业、责任心强、有一定的组织能力和必要工作时间的成年人担任。在任期内，委员的撤换、增减，由业主委员会会议通过后，提交业主大会确认。



业主不同意业主大会的决议，可以不执行吗？

现实困惑

某小区的业主大会通过决议，每户每月需交纳180元的物业费。业主代某因出差在外，没有参加业主大会。到了交费日期，代某声称自己没有参加业主大会，所以业主大会的决议对自己不生效，拒不按业主大会的决议交纳物业费。另有小区居民廖某声称自己虽然参加了业主大会，但在会上对业主大会的决议表示了明确的反对，因此不受该决议约束，也不交纳物业费。代某与廖某的说法有道理吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

我国《物权法》规定，业主大会或者业主委员会的决议，对所有业主具有法律的约束力，也就是说，无论业主是否参加业主大会，也无论其是否同意业主大会的决定，只要该决定经业主大会或者业主委员会通过，就对业主发生法律约束力。如果业主认为该决议侵犯了自己的权利，可以请求人民法院予以撤销，但在经法院判决确认该决议对其无效前，还是要执行决议。

专家支招

业主大会或者业主委员会的决议对业主具有约束力。业主大

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

会或者业主委员会作出的决定侵害业主合法权益的，受侵害的业主可以请求人民法院予以撤销。



业主与前物业公司的约定对新物业还有效吗？

现实困惑

2005年杨某购买了某小区住房一套，该小区为自行供暖，有A物业公司负责该小区的物业服务，代收供暖费。杨某与A物业公司签订服务合同：不接受小区的集中供暖。后物业公司将杨某的供暖阀门关闭，并加设一明锁，钥匙由物业公司保管。2006年，B物业公司与该小区签订新的物业服务合同，并代收小区供暖费，杨某未交纳2005～2006年的供暖费。B公司要求杨某支付自2005年起的供暖费被拒。杨某称物业公司不是供暖单位，无权要求其支付供暖费且自己在入住之时已经约定不接受小区供暖。杨某的理由能否成立呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

杨某虽不接受小区供暖，但应该交纳2006年公用部分的供暖费。杨某与A物业公司约定自行供暖，A物业公司将杨某家暖气阀门关闭并加设了明锁，而杨某实际也未接受供暖，所以可以不支付其房屋专有部分的供暖费，但对共有部分仍需交纳。

专家支招

业主应当按照物业服务合同的约定按时足额交纳物业服务费用或者物业服务资金。业主违反物业服务合同约定逾期不交纳物业服务费用的，业主委员会应当督促其限期交纳；逾期仍不交纳的，物业管理企业可以依法追缴。



业主“被宰”怎么办？

现实困惑

据某小区的一户业主反映，他所入住的小区用电在入住时就已经显示容量不足了。于是今年年初，该小区的物业管理公司便牵头向电力部门办理增容事宜，但是要求每个住户摊派近2500元的费用，而且还需要限期缴清，否则就会拉闸。

面对这样的情况，该小区的业主应该怎么办呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

房地产开发商在建房时，对每个业主的用电容量都有一定标准，不过有时候相关的监管条例并不完善，因此不少

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

开发商往往都不给足电量。而且就现在的情况，商住小区的电话线、电线、水管都只是装到小区前的现象是非常普遍的。房地产开发商把这些“预留费用”等问题留给了物业管理公司，这些费用最后还是落到业主头上。而实际上，很多情况都是开发商和物业管理公司同属于一个老板。当业主“被宰”的现象发生时，应当依靠业主委员会与物业管理公司之间进行协商，在充分了解情况的基础上寻求合理的解决办法。但是确实还存在物业管理公司弄虚作假、坑骗住户的行为。

专家支招

在不影响居住区正常生活的情况下，采取合法手段，首先向房屋行政主管部门反映真实的情况，取得主管部门的支持与帮助，争取协商解决有关的争议。如果协商不成，可以通过法律的手段依法解决。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

第十章 法律维权：为你的房屋买卖保驾护航





我国法律明文规定，当售房者交付使用的房屋套内建筑面积与买卖合同中的套内建筑面积不相符合的时候，如果合同有约定的就按照合同约定的办理，如果合同没有约定或是约定不明的，就要按照3%的实际价结算，超过3%部分的房价款需由售房者双倍返还。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（一）商品房纠纷与维权



商品房常见纠纷有哪些类型？

现实困惑

裴小姐想把老家的父母接到身边来照顾，所以近来一直在各个楼盘间穿梭。裴小姐看上了某楼盘的样板间，觉得那就是自己一直想要的房子，而且开发商还在合同中承诺过：房子的地板会使用××产品或是同等类的产品，橱柜将采用××品牌或同档次的产品之类的。所以裴小姐也就欣然签订了购房合同。但是没多久，裴小姐带着父母来到该楼盘的时候竟然发现，该楼盘的实际情况并没有像当初说的那样使用××品牌的产品，使用的都是比样板间差了好多的产品。而且，该楼盘的其他业主也遇到了同样的事情，大家集体找到开发商理论的时候，开发商却拿出了"同等档次"产品的说法，而且钱也已经交过了，业主该怎么办呢？

要点解析 YAODIANJIEXI

在购买商品房的时候，经常会遇到一些纠纷问题，使得购房者和开发商之间不断出现纠纷。而逾期交房、逾期办理房产证和房屋的质量问题正是商品房纠纷前三位的问题。下面就说一下常见的商品房纠纷类型。

1.没有按期支付房价尾款的纠纷。因房子质量问题或是未按期交付房屋、或是因购房人无支付能力、或是开发商没有按照合同行事等情况引起的拒绝交付房屋尾款纠纷。

2.关于房屋质量的纠纷。房屋质量出现问题而影响正常居住，购房人要求解除合同并要求开发商进行赔偿等纠纷。

3.房屋面积差异而引起的纠纷。商品房销售合同中提出的面积是暂测面积，由于施工图纸和实际建筑之间会存在一定的误差，所以实际面积和合同约定中的面积常常会不一致。

4.逾期不能正常支付款项的纠纷。其中包括交付不能和延迟交付两种情况。

5.房屋权利所属纠纷。开发商在没有告诉购房人的情况下，将该房屋设定抵押。再有就是开发商为了追求更多的利益，在没有告知购房者的前提下，将房屋出租给第三方。

6.与广告宣传不符的纠纷。开发商为了使房屋的销售量达到一个理想的效果，便夸大宣传楼盘的整体效果，以此来吸引消费者。但是消费者在买到房子之后，才发现与广告大相径庭，因此，购房者常与开发商发生这样的纠纷问题。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

7.精装修房的纠纷。因精装修房子时所使用的材料品牌和样板间的不一致，而引发购房者与开发商之间的一系列纠纷。

8.因商品房认购协议及定金而引起的纠纷。当事人一方出现了违反认购协议的约定，导致合同中止，另一方要求赔偿。

9.合同中其他方面的纠纷。包括擅自改变设计和一些配套设施不符合约定而引起的纠纷。再者就是逾期办理房产证而引起的纠纷。

专家支招

当购买商品房遇到房屋产品出现同等档次问题时，都是应该由开发商来承担的。所以作为消费者的我们，在签订合同的时候一定要看清楚这些条款的约定，争取让开发商列明装修时需要材料的具体品牌和规格，如果不可以的话，也要争取约定根据实际装修所使用的材料的价格返还差价。



房产纠纷的诉讼时效怎么计算?

现实困惑

2006年7月，王先生与某房地产公司签订了《商品房买卖合同》，王先生购买了该公司位于北京市朝阳区三间房乡的一套商品房。在签订合同的当日王先生一次性付清了全部的房款，并于10月份在验收房屋时也向物业公司支付了产权证测绘费、产权代办费、契税和维修基金等各项费用。但是截至2010年6月，该房地产公司还没有为王先生所购买的房屋办理产权登记所需资料，向登记机关备案，因此，王先生至今都没有取得所购房屋产权证书。按照合同约定，房地产公司应于房屋交付使用后180日内将办理权属登记所需资料报登记机关备案，这样才能让购房者按照程序取得房屋产权证。但是王先生因为工作太忙没有时间到法院对该房产公司提起诉讼。试问，关于房产纠纷的诉讼时效是多长时间?

要点解析
YAODIANJIEXI

房地产纠纷的诉讼时效，适用于民法和行政法有关时效规定，具体有以下三种：

1.一般时效：是指其他法律有特别规定除外的诉讼时效，通常适用《民法通则》第135条规定的诉讼时效为两年，从权利人知道或应当知道权利被侵害之日起计，超过两年，人民法院不予受理。

2.特别时效：是指《民法通则》第136条第3项的规定“延付或者拒付租金”的情况，诉讼时效为1年，超过1年的，人民法院不予受理。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

3.最长时效：指《民法通则》第137条的规定“从权利被侵害之日起超过20年”的，人民法院不予受理，换言之，即权利人不知道或者不应该知道自己的权利被侵害，请求人民法院保护，也应在20年时效之内提出，超过20年，人民法院不予保护。

专家支招

常见的几种解决纠纷途径：（1）双方自行协商解决；（2）求助于消费者协会解决；（3）向政府主管部门申请调解处理；（4）申请仲裁解决；（5）通过法院司法途径解决。



查收新房的主要流程有哪些？

现实困惑

小雪和张峰刚刚买了一套商品房作为结婚的新房，当开发商打电话让他们来验收房子的时候，他们感到有些茫然。因为是第一次购买房子，所以他们两个人对验收房子的事情不是十分清楚，也不知道具体的流程是什么样的。

要点解析
YAODIANJIEXI

验收房子的常规流程如下：

第一步：核实业主的材料。业主领取《竣工验收备案表》、《房屋土地测绘技术报告书》、《住宅质量保证书》（这三项必须是原件而不是复印件），还有《住宅使用说明书》需由开发商加以说明。

第二步：交纳剩余的房款。业主领取钥匙并签署《住宅钥匙收到书》。

第三步：业主做综合的验收。业主根据在验收过程中存在的问题提出质疑、提出意见或解决方案，开发商与业主协商并达成书面协议。

第四步：业主签署《入住交接单》。对发现的问题要在验楼单上加以注明，如果确实是属于不能收楼的情况，还需详细写明不能收楼的原因，并要求开发商签字、盖章。

第五步：验房、填写验收记录和作房屋交接。楼房验收完后，业主应该按照实际验收的情况填写《住户验房交接表》，再将水表、电表的底数抄在指定表格上（一般附在《验房交接表》中）；如果符合政府和合同上的规定，就是通过验收。如果有不满意的地方，可以提出意见，并将意见填写在《楼宇验收记录表》中，作为书面依据。如果开发商没有为其准备有关表格，业主应另以书面形式将意见递交给开发商。根据业主意见，合同双方协商解决办法，如果属于可以整修的内容，应该协商并签署有关整改维修的文件，并约定下次

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

验收的时间。不能整改的，应给予业主经济上的补偿；问题严重的，对房屋使用功能影响重大的地方，可以依法追究开发商的责任，甚至要求退房。

第六步：交纳相关费用。检查完这些工作，如果没有问题的话，就可以交纳相关费用了。

第七步：签物业合同、拿钥匙、办理入住。验收完毕后，开发商一般要求业主填写《住户档案表》、《入住协议》、《消防责任书》等协议书，同时领取《住户手册》、《服务指南》等各种入住手册。

至此，验收新房的流程完成。

专家支招

验收房屋时需要自备的工具如下：

1.塑料盆或软管。用于验收排水管道是否堵塞。

2.小榔头或小钢球。用于验收房子墙体与地面是否空鼓。

3.塞尺卷尺。用于测裂缝的宽度和测量房子的净高、净宽。

4.万用表或电笔。用于测试各个强电插座及弱电类是否畅通。

5.计算器。用于计算数据。

6.签字笔和笔记本。用于签字和记录查验内容。

7.扫帚。用于打扫室内卫生。

8.手电。用于勘察房屋主体结构方面，看墙壁是否平直或凹陷。

9.打火机。用于检查厨房、卫生间的排气通道是否正常。

10.乒乓球。用于测量地面的坡度，主要是卫生间。卫生间地面一定要有坡度，朝向地漏位置。



哪些情况下，买主可以要求退房？

现实困惑

张先生在看了某房地产开发商的售房宣传广告后，认为这里所出售的房屋符合他的心意，于是便与该公司签订了一份房屋买卖合同书预购了一套公寓。合同签订后，张先生严格按照合同规定的时间和数额交纳了定金和三期预付款，希望能早日住进这套公寓。但是到了合同规定的交房日期，房地产商却通知说因施工中遇到困难，房屋交付时间要向后推三个月，又耐心等待三个月后，房地产商又推脱说市政工程未完，交房日期还需要推迟。张先生多次上门询问，但是该公司负责人干脆不予接待。试问这种情况张先生是否可以要求退房？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析

YAODIANJIEXI

依据我国现行法律的有关规定和法律的一般原则，购房者的退房权可以分为以下几种情况。

1.购房者与开发商签订的房屋销售合同无效，购房者有权退房。合同无效，当事人所期望的结果不会得到法律上的支持和保护，应恢复到签订合同之前的状态（导致合同无效的过错方应赔偿他方的经济损失，双方都有过错的，各自承担相应的责任）。购房者与开发商订立的房屋销售合同被法院或者仲裁机构确认为无效后，购房者则有权退房，开发商应将购房款退还购房者。

2.购房者与开发商订立的合同有失公平的时候，购房者可以请求法院予以撤销，要求退房。从房地产的位置上来看，购房者明显是处于弱者地位的，因此开发商往往会利用自己的优势和购房者的毫无经验，与购房者签订双方权利、义务明显不公平的合同。

3.开发商违约在前，购房者有权解除合同，并追究开发商的责任。依据合同法的一般理论，开发商根本违约，购房者有权解除合同，并予以退房，追究开发商的违约责任，其主要有以下三种情况。

（1）逾期交房超过一定期限。合同中一般都有规定，开发商应于约定的时间交付房屋，逾期超过一定期限仍未交付的，购房者有权解除合同，立即退房，并要求返还楼价款及利息，双倍返还定金，赔偿损失。（2）房屋质量不符合合同约定的标准，不能修复或者经修复仍不能得到约定的质量标准时，置业者有权退房。（3）由于开发商的过错，购房者不能依约取得房屋所有权证书。开发商的这种根本违约在房屋预售合同履行过程中表现得较为明显，但是无论是预售还是现房交易，若由于开发商方面的原因，使购房者不能依法取得房屋所有权证书的，则开发商构成根本违约，置业者有权解除合同，并要求开发商承担违约责任。

专家支招

专家教你在购房合同签订后，如何解约。

1.消费者首先与开发商签订一个补充协议，这是一个附条件的关于解除买卖合同的补充协议。

2.消费者再与银行签订一个补充协议，也是一个附条件的解除借款合同的补充协议。

3.开发商归还银行借款，消费者与银行签订的协议中确定的条件出现，消费者与银行的借款合同解除。

4.开发商归还消费者的首付款，并协助消费者办理退房的各种相关手续。

5.第三、第四个行为履行完毕

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

后，第一步双方签订的协议中假设的条件出现，消费者与开发商的买卖合同解除。



买的房子面积缩水了怎么办？

现实困惑

2009年蒋某在北京某楼盘选中了一套商品房，并签订了房屋的购买合同。合同中注明：该房屋的套内建筑面积为85平方米，不过没有对面积不符的情况作出任何的约定。后来，蒋某发现房产商为其办理的房地产产权证上记载的套内建筑面积只有78平方米。蒋某与该房地产公司的就房屋面积缩水一事的赔偿问题没有达成一致。试问，这种情况下，购房者蒋某应该怎么办？

要点解析
YAODIANJIEXI

我国法律明文规定，当售房者交付使用的房屋套内建筑面积与买卖合同中的套内建筑面积不相符合的时候，如果合同有约定的就按照合同约定办理，如果合同没有约定或是约定不明的，就要按照3%的实际价结算，超过3%部分的房价款需由售房者双倍返还。因为蒋某在合同中并没有针对这项作出标明，所以他可以要求开发商按误差率为3%的原价退款，即85×3%。超过3%部分按房价的双倍返还，即（85−78）−（85×3%）。

专家支招

购房者验收新房时需要验证的重点部位：

1.详细检查房屋质量问题，包括墙壁、门窗、阳台等部位有无开裂现象。

2.核对买卖合同上注明的设施、设备等是否有遗漏。品牌、数量是否相符。

3.检查水、电、天然气、上下水管道等是否开通和能否正常使用。

4.检查是否有规划、设计变更或小区缩水等问题。

5.检查相关质量问题及室内有害气体超标等问题。

6.对发现的问题要在验楼单上加以注明，如果确实属于不能收楼的，要详细写明不能收楼的原因并要求开发商签字、盖章。



房屋质量不合格可以要求退还房款吗？

现实困惑

许女士在北京朝阳区选中了一套商

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

品房，很快就与开发商签订了合同并顺利办理了房屋的按揭手续。五个月后，开发商通知许女士去收楼，许女士发现楼房的实际面积与合同中的面积不相符合，而且房子的整体质量也存在很严重的问题。为此，许女士要求退房，并且要求房地产公司赔偿自己支付给银行的贷款利息。房地产公司同意退房的要求，但是针对银行贷款利息一事表示拒绝。请问，像这样关于房屋质量不合格的情况，购房者可以要求房地产商退还房款吗？

要点解析 YAODIANJIEXI

我国《合同法》规定，当出现违约行为致使合同不能实现时，非违约方可以提出解除合同的要求。当房地产公司没有按照合同上的约定向购房者提供合乎质量要求的房子时，购房者可以单方解除合同，而且房地产公司应归还购房者所交的房款。我国法律规定，根据当事人一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合要求，给对方造成损失的，损失赔偿额应相当于因违约所造成的损失。

上述事件中的许女士是因为房地产公司方面的违约行为而损失了银行贷款利息，所以其损失应由房地产公司承担赔偿责任。

专家支招

预防和解决房屋质量纠纷的相关问题：首先，从订立合同时就应当对房屋的质量问题进行关注，应尽可能在开发商提供的格式合同条款外，对有可能关系到房屋质量的问题与开发商签订补充协议，万一将来发生纠纷，也可以依照协议解决。其次，在房屋验收过程中，如果自己不懂的话，可以邀请专业验房师把关房屋质量，在这一过程中，发现问题也需要注意保全证据。如果开发商怠于承担责任，购房者可以通过法律途径来维护自己的权益，但同时也需要注意搜集好相应证据。



新房出现质量问题如何解决？

现实困惑

施女士在2010年购买了高层住宅20楼的房屋，在2011年年初入住。近期，施女士发现该房屋墙壁上出现了裂缝，而且客厅的地面出现了下沉，且随着时间的推移，该裂缝有越来越大的趋势。后经过有关部门鉴定得知：该楼房的主体结构不符合国家的建筑结构规范，墙壁的裂缝宽度超过了允许范围。于是，施女士找到房产公司要求赔偿，房产公司仅同意维修，不肯退房。请问在这种情况下，施女士是否

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

有请求赔偿的权利？

要点解析
YAODIANJIEXI

新房出现裂缝，如果是在房屋保修期内的，由开发商负责维修。如果房屋出现的裂缝是在承重墙上，且超过相应的国家标准，而购房者在装修时并未对承重墙做过任何拆改，则有权要求退房并赔偿相应的损失。而在上述这种情况下，购房者完全有权利要求开发商退房并为其所造成的损失给予赔偿。我国法律规定，当房屋的主体结构不合格时，购房者有权要求退房，给购房者带来的损失，应由房地产公司承担赔偿责任。而且上述案例中，施女士已经请相关部门作了鉴定，房屋的建筑不符合国家建筑结构规定，所以，房地产公司应为施女士退房，并承担相应的赔偿责任。

专家支招

对于房屋质量出现瑕疵造成的损失，业主可请质量监督部门对原因和损失数额作出鉴定，作为支持赔偿的证据。交付的商品房如果存在裂缝、局部渗水漏水、门窗损坏等质量问题时，如果合同中明确约定有退房条款，则购房人可以拒绝接收房屋。若合同中没有明确约定，根据《商品房销售管理办法》，购房者认为可以依照有关规定委托工程质量检测机构重新核验。经核验，确属主体结构质量不合格的，买受人有权退房。



买房后没有收房，怎样防止开发商把房子另卖？

现实困惑

范某与某房地产公司签订了一份商品房买卖合同，房子位于地铁站附近，交通便利，而且地段也较繁华。在合同中规定，范某先支付一半的房款，剩下的房款付清后再办理房屋过户手续。但是在这期间，由于这里的地理位置较好，所以前来购房的大有人在，范某担心的是虽然自己与房地产公司签订了合同，但是自己只付了一半的房款，心中非常不踏实，怕开发商再把这套房子另卖了。

要点解析
YAODIANJIEXI

《物权法》第20条规定：当事人签订买卖房屋或者其他不动产物权的协议，为保障将来实现物权，按照约定可以向登记机构申请预告登记。预告登记后，未经预告登记的权利人同意，处分该不动产的，不发生物权效力。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起三个月内未申请登记的，预

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

告登记失效。

预告登记是指当事人约定买卖期房或者转让其他不动产物权时，为了限制卖方把该不动产另外转让给他人，保障债权人将来取得物权而做的登记。所以，当买方与地产公司签订了买卖合同和有了申请预告登记的约定后，就可以申请预告登记。这样，如果地产公司将该房子再转卖给其他人，未经预告登记权利人的同意，其转让行为是不发生法律效力的。

专家支招

所以说，针对范某的担心，他完全可以向登记机构申请预告登记。但是预告登记同样也有时间限制。所以，预告登记权利人（也就是买方）应在三个月内办理过户登记，否则预告登记失效。



买方是否可以将未交付使用的期房转让?

现实困惑

2009年3月苏先生与某开发商签订了《商品房预售合同》。苏先生以分期付款的方式支付房款，2010年7月交房。2009年8月苏先生在支付了一期房款后，因工作原因要出国几年。于是苏先生和朋友李先生商议，将所购房屋转让给他，李先生同意了，双方很快就签订了《预售商品房转让合同》。但在与开发商协商时，开发商以双方在合同中约定房屋在交付前，不得转让，如有特殊原因，须征得开发商同意为由拒绝。这样的话苏先生能否将自己未交付使用的房子转让呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

按规定，苏先生是无法转让未交付使用的房子的。其实，我国法律并没有禁止商品房预售合同的预购方转让自己预购的商品房，但是如果预购人与开发商在合同里约定了预售商品房转让的条件或是限制的话，就必须要遵照合同的规定。所以，苏先生在合同中与开发商约定了转让商品房须征得开发商的同意，因此，就必须遵照合同中的约定，否则苏先生就要承担违约的责任。

专家支招

当事人应当全面按照合同中的约定来履行自己的义务，不可根据自己的意愿随便做出可能会违约的行为。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



冰雪导致开发商延迟交房，属于不可抗力的事实吗？

现实困惑

谢女士在2008年9月与某开发商签订了房屋买卖合同。合同约定中写明交房日期为2009年11月30日，除了是不可抗力导致开发公司不能按期交付房屋外，开发公司将承担逾期交房的责任。但是到了2010年1月，谢女士还是没有收到房地产开发公司的入住通知。后经谢女士的不断催促，开发商终于在2010年3月向谢女士发放了入住通知书。谢女士要求开发商承担违约责任，但是房地产开发公司却以冬季冰雪严重影响了施工，属于是不可抗力的外界因素，所以拒绝了谢女士的要求。请问，房地产开发商的这个理由成立吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

显而易见，开发商的这个理由是不成立的。不可抗力是指由于发生了合同当事人无法预见、无法预防、无法避免和无法控制的事件，以至于不能履行或不能如期履行合同，发生意外事件的一方可以免除履行合同的责任或者推迟履行合同。在《民法通则》上不可抗力是指“不能预见、不能避免和不能克服的客观情况”。

而在上述事件中，冬季多冰雪完全是季节的特点，属于正常现象，并不是不可抗力的情况，开发商应该也是可以预见的，并且能够采取一定的急救措施来加以避免的。所以开发商以不可抗力来推卸自己应承担的责任，是完全不成立的，应该按照双方原来的约定承担相应的责任。

专家支招

在这里需要提醒那些购房者要依法维护自己的合法权益，再者还要提醒准业主们，延期交房后发生的不可抗力，开发商也不能够免除责任。购房者切不可被开发商的那些专业术语“忽悠”了。



合同上没有约定的地下室能否按实际面积计价？

现实困惑

于先生在2010年9月购买了某房地产公司位于北京西城区的一套商品房，合同中注明：房屋的总建筑面积是138平方米。合同签订后，于先生支付了全部的房款后拿到了房子的钥匙。住进去之后于先生才发现房屋的面积只有118平方米，于是便向开发商索赔房屋面积的差价。可是开发商说面积的差额实际上是地下室的面积，所以不存在违约现象。但是于先生指

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

出开发商所提供的合同上在地下室部分的空格处是打了“×”的，而且双方也没有其他方面的约定，所以地下室应该是无偿的，是不能按照实际面积计价的。可是，双方各执一词，那么，合同未约定的地下室能否按实际价格计算呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

从上述情况得知，于先生并不需要为地下室的部分承担付款的责任，因为我国《合同法》明确规定，当事人对合同条款的理解有争议的时候，应本着诚实守信的原则，确定条款的真实性。本着这条原则的话，那么于先生所购买的商品房的目的就是为了住在地上的房屋，而不是地下室，所以开发商应该按照约定向于先生提供与合同相符合的面积的房屋，但是开发商却在没有经得于先生的同意下将应支付的房屋面积减少了20平方米，这自然构成了违约行为，是应该承担违约责任的。而且这个地下室作为房屋的从物，是不能单独存在的，是与房屋一并转移的。然而开发商在出售房子的时候并没有就此作出其他的约定，所以按照交易的习惯，地下室应该是随着房屋无偿转移给于先生的，所以说，于先生并不需要再为此另付款。

专家支招

购房者在遇到这种减少房屋实际面积而用地下室取代的事件时，万不可忍气吞声地认为给了地下室也是可以的。而是应根据我国《合同法》的相关规定，利用法律武器来维护自身的合法权益。



公摊面积被开发商销售出去了怎么办？

现实困惑

2010年刘先生购买了北京某小区的一套房子，并且按照合同对公用设施、公摊面积进行了认购。一天，刘先生想到楼顶上去检查一下相关的设施，但是却发现顶层有10平方米左右的走廊被封住了，而且还加上了防盗门。问了之后才知道，这是住在顶层的住户封上的，因为他说这块走廊开发商已经卖给他了。面对这种情况，刘先生找到开发商询问，开发商理直气壮地说，这是他们的权利，想卖给谁就卖给谁。就此，刘先生很不理解，自己花钱买的公摊面积怎么可以让开发商随便出售呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

《物权法》第70条规定：业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。第71条规定：业主对其建筑物专有部分享有占

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

因此，上述事件中的开发商销售公摊面积的行为是不符合法律规定的。因为开发商在将房屋出售的同时，就已经将公摊面积出售出去了，因此，所有的业主才是这些公摊面积的所有权人，开发商已经不具备对该公摊面积进行处理的资格了。所以说，开发商将走廊出售给顶层住户的行为是没有法律效力的。刘先生和其他业主有权利要求开发商和顶层住户将走廊恢复原状。

专家支招

为了防止开发商在公摊面积上做手脚，购房者首先要看当初的合同是怎么约定的，有没有约定在公摊面积和套内面积都减少的情况下如何退款的条款，如果有，按合同处理；如果没有，就需要看开发商有没有在面积的设计规划、测量等方面做手脚，然后寻求法律援助。

要避免开发商利用公摊面积这样的漏洞，购房者最好能在附加协议中和开发商作好相关的约定，或者是对房屋的使用率做个约定，达不到使用率时，开发商应承担什么责任。

（二）
二手房纠纷与维权



二手房常见纠纷有哪些类型？

现实困惑

董女士2008年买了一套房子，房子中原来的电话号码也留了下来，虽然没有办理过户手续，但是电话费一直都是董女士交纳的。可是2010年，原房主突然打电话说要要回那个电话号码，因为还没有办理过户，名字还是自己的。董女士觉得也在理，虽然自己一直在交电话费，但名字始终是人家的，只要原房主拿着身份证就可以把电话号码给转移的。于是董女士翻看了一下买房合同，发现补充协议里已经提到原房主将电话赠送的事项，但是董女士不知道这项约定有没有效，因为协议里只说明是留下电话，而没有指明是电话号码。

要点解析
YAODIANJIEXI

上述事件是典型的二手房纠纷问题，在这个交易过程中所涉及的电话号码问题并不是难题，因为在补充协议中已

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

经注明赠送电话的事项，而按照人们的习惯，电话应该是包括电话机和电话号码的，如果注明的是只留下电话机的话，那原房主是可以要回电话号码的，所以说董女士的担心是多余的。

现在二手房交易市场异常火爆，但是二手房的买卖并不像想象中那么简单，过程是比较复杂的，各个环节紧密相扣，涉及的事情较多，买方、卖方、中介方等都需要谨慎行事。下面就简单介绍一下在二手房交易中常见的纠纷类型。

1.交付房屋的纠纷。业主在合同约定的交房时间还没有交房，但是有时也会有一些比较正当的原因，如购房者没有按时付款，这样的话，购房者就要承担违约责任。

2.支付房款的纠纷。这里的原因较多（如贷款未获批准、过户不及时或经济状况发生改变缺少支付能力等），未按合同约定支付房款而引发的纠纷。

3.定金返还的纠纷。按定金的性质，可以把定金分为立约定金、违约定金等，其中定金的种类，主要是看定金合同中是怎么约定的。

4.过户办理的纠纷。买卖双方都有可能想毁约而迟迟不去办理过户手续。买方想毁约时，主要采用不支付房款的方法。所以，一般是卖方不办过户手续而引起纠纷。

5.买卖合同的纠纷。常见为业主要求解除房屋买卖合同，或确认房屋买卖合同无效引起的纠纷。

6.一房二卖的纠纷。房价涨势较快，业主便开始起了贪念，先后或同时有两个买卖合同，将同一个房屋出卖给两个不同的购房人而引发的纠纷。

7.房屋质量的纠纷。由于业主交付的房屋存在质量问题，遭到购房者索赔或要求解除合同。但是如果业主已经将房屋的质量问题如实告知给购房者的，业主是不承担责任的。

8.“阴阳合同”的纠纷。为了减少税收，业主很可能会签订“阴阳合同”，而在二手房交易中签订“阴阳”两份买卖合同极易引起合同纠纷，导致交易双方当事人不必要的经济损失。

9.户口办理的纠纷。房屋交付后，购房者才发现房内有原业主的户口或他人的户口，即使合同中约定原业主应当保证户口迁走，但这类纠纷诉至法院还是不会被受理。所以此类纠纷暂时不能通过法律途径解决。

10.房屋权属的纠纷。这样的纠纷情况较为普遍，因为房屋是家庭成员的共有财产，二手房买卖中，有时候房屋的出售并未经全体人的同意，房屋权属存在问题而导致交易受阻、引发纠纷。

11.政策限制的纠纷。有时会因为相关政策限制，国产房不能正常交易过户或一些被允许上市交易的国产房，因卖房人未能与单位妥善解决相关问题，致使买卖中无法办理产权过户。由此引起的

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

二手房买卖纠纷也占一定比例。

12.房屋交接的纠纷。二手房交接中，房屋中的水、电、煤气、管道等问题也易引起纠纷。

专家支招

在签订补充协议时要注意：

补充协议是就主合同中没有约定和约定不详细的内容进行约定。例如户口迁出和迁入的时间问题；房屋一些附属品，如家具、电器等的归属问题；可能产生纠纷的一些解决途径、税务撤销问题等。签订补充协议应在签完主要合同后，房屋交付之前，即在交易进行的过程中发现问题时马上签。



怎样避免二手房纠纷问题？

现实困惑

2010年5月，范先生购买了一套老式售后公房，取得产权证之后，范先生按约定支付了全部的房款，数日后想要迁入户口时才发现自己所购买的房屋中居然还有其他人的户口，质问售房人时才得知，原来他在购买此房屋时上家就已经留下了这个户口，所以售房人表示自己也是无能为力的，而且他也联系不上自己的上家了。范先生到派出所处理此事，但是派出所人员说这个户口没有迁入地所以也不能办理。就这样，范先生的户口问题就被搁浅了。

要点解析
YAODIANJIEXI

针对目前二手房户籍纠纷中的问题，购房者在合同中就应事先约定以户籍迁移为条件的违约责任，要求未按照约定迁移户口的售房人承担赔偿责任，直至解除合同。为了能够保证售房人履行合同或在售房违约时得到保障，这样做也是在为自己争取合法的权益。

下面介绍几点怎样避免二手房纠纷的相关事宜：

1.要核实并写明签约的主体。买卖双方在签订二手房买卖合同前，需要先确认签约主体的真实性，主要是核实卖方主体资格的真实性。签约主体资格的真实性是房屋买卖合同成立的前提条件，尤其在买卖双方自己进行交易而没有第三方担保的情况下，这个问题更需引起购房者的注意。

2.要注明违约赔偿责任和赔偿的金额。二手房的交易过程较为复杂，经常会出现意想不到的情况和违约行为，为了避免以后出现纠纷时难以解决，就需要在签订二手房买卖合同时写明违约赔偿责任和赔偿金额，以防万一。

3.要标明房产、附属设施的交接时

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

间和有关费用承担的期限。在确定和写明所购二手房及附属设施的交接时间的同时，还应注意确定和写明水、电、气、暖、物业等费用的承担时间，以免日后出现纠纷。

4.要写明付款和过户的时间。关于首款和尾款，房产买卖合同一般都是规定由买方在不同时间交付给原房主的。为此，合同中必须分别写明首付款交付、房产过户以及尾款交付的具体时间期限。其中的尾款交付期限和房产过户期限息息相关，因此过户期限以及过户手续由哪方主办、哪方配合，必须事先确定并在合同中写清楚。

专家支招

要避免这种纠纷的发生，购房者在签订房屋买卖合同时要提高警惕，合同中不仅要约定建筑面积、公摊面积误差，还要约定套内建筑面积误差。房屋交付时，房屋面积误差的绝对值在约定范围的，买卖双方根据实际面积据实结算房价款；交付房屋的面积误差比中有一项超出约定范围内的，则买房人可以要求退房，开发商需将购房款退回，约定了违约责任的，可要求承担违约责任。



买了二手房出现质量问题该找谁?

现实困惑

小张买了小孙的一套两居室，双方很快就办好了过户手续，小张高高兴兴地搬了进去。岂料，没过多久就下起了大雨，雨水顺着阳台渗进了内墙，墙壁上出现了很大的裂缝。原来，小孙在出售房屋前先进行了简单的装修，而且也没有和小张说到房屋的质量问题。小张找到小孙要求其对房屋进行维修，但是小孙说房子现在已经交易完了，出现问题也应该去找开发商。而开发商说，他们与小张之间没有合同关系，所以有问题也是开发商和小孙之间的事情。那么，小张到底应该找谁解决这个问题呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

显而易见，这件事情应由原房主小孙对房屋进行维修。因为我国《合同法》第42条明确规定，当事人在订立合同过程中故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况，给当事人造成损失的，应该承担一定的赔偿责任。然而在上述事件中，小孙在出售房子之前对房屋进行了简单的装修，间接隐瞒了该房屋所存在的质量问题，给购房者小张带来了一定的损失，所以，小孙应当承担赔偿责任。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

如果出售的房屋存在质量问题，并且该质量问题是属于房屋本身所固有的问题，并非是出售方在装修和使用房屋过程中所产生的，在没有证据证明是出售方明知有此问题而出售房屋的情况下，出售方不承担赔偿责任，但是买房人仍可以以房屋所有人的身份，拿出房屋转让合同而取得权利，要求开发商履行保修责任和赔偿责任。



房产交易黑中介的骗人伎俩有哪些?

现实困惑

周女士在中介的介绍下看了一处房子，无论是小区的环境，还是房屋的质量，她都非常满意。而且中介对她说："这套房子现在是非常抢手的，如果有意向买的话，就得赶紧付'意向金'，但是放心，这'意向金'不是'定金'，不想买的话还可以退回来。"张女士认为这样也不错，于是就付了两万元的"意向金"，并在中介的鼓动下签了居间合同。后来一想这房价还是有点儿高，于是第二天她找到中介想把那两万元退回来，可是中介却告诉她说业主已经收了那两万元"意向金"，它已经变为"定金"了，是不能退的。周女士怎么也没弄明白这"意向金"怎么会变成"定金"了呢？是不是中介在其中耍了小伎俩？

要点解析
YAODIANJIEXI

购房中介的出现，使房屋买卖双方方便了许多。然而现在有一些不良中介公司或中介人员开始不断设置各种陷阱，坑骗消费者，俗称他们为"黑中介"。黑中介通常采用骗定金、吃差价、霸王合同、乱收费、虚夸面积等伎俩来欺骗购房者。下面就介绍几种黑中介的欺骗手段，希望能起到警示消费者的作用。

1.街头发传单的陷阱。凡是在街头发传单、在墙壁上贴纸或是某些网站上刊登虚假房源广告的，都是黑中介比较常见的欺诈行为。有一些租金写得很便宜，一旦租客表示愿意租住，黑中介就会说，这个房子已经租出去了，接着就会推荐条件差租金高的房屋，以此来骗取看房费、信息费。

2.冒充房东出租房子。像这样的假房东陷阱现象时有发生，骗子先租来一套房子，随后冒充房东将房子再次转租，最后携租金逃走。

3.乱收费陷阱。黑中介多会收取看房费、信息费、咨询费等，其表现形式

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

是多样的。当租房人委托中介人员找房源时，那些没素质的中介人员就会要求先交看房费或押金，目的就是为了防止房客与房东见面后，把他们撇在一边。

4.佣金陷阱。黑中介在开始的时候会说只收很低的佣金，但是在背后却会大幅提高房租，吃差价。一般情况下，交易达成后，客户应付给中介公司1000元作为佣金。但那种打着低佣金幌子的黑中介，就会将房租提高到每月1500元。

5.合同不规范。一些房屋中介公司的合同非常不规范，就连必要的条款，诸如中介服务项目的要求和标准、违约责任和纠纷解决方式等也没有列入。有的则利用自己订立格式合同的机会，在订立条款时写出霸王条款，导致签约双方的权利义务不对等。

专家支招

面对黑中介的这些小伎俩，消费者也可以采取一系列的应对措施，防止上当受骗。

第一招：查验其营业执照、房地产经纪机构或分支机构备案证书、房地产经纪从业人员资格证书。根据有关规定，上述证照均应在经营场所公示。

第二招：推荐使用建设(房管)、工商等部门制订的合同示范文本，在签订合同时要求承办的执业经纪人在合同上签字并注明资格证书编号。

第三招：委托正规中介行，或与房东见面后，一定要查看房东的房产证、身份证；如果他是帮助朋友出租房屋，那么一定要有出租委托书、朋友的房产证、身份证或复印件；如果房产证没有办下来，一定要房东出具购房合同。

第四招：切不可轻信诸如“低佣金”的广告，更不可有贪小便宜的心理。那些品牌中介公司的服务和诚信度会更有保证。

（三）物业纠纷与维权



物业管理公司与产权人发生收费纠纷怎么办?

现实困惑

游先生刚刚搬到百望小区，当办理物业收费的相关事宜时，游先生提出了疑问，他认为该小区的物业费用偏高，而且收费项目也过多，而实际上并没有得到物业公司所提到的那些服务，所以不按照物业管理公司提出的标准交费。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

而物业管理公司人员认为公司的收费标准都是经过物价部门审核的，不存在乱收费的现象，为此，双方发生了争执。

要点解析
YAODIANJIEXI

首先，如果物业产权人对物业管理公司的收费标准存在异议，认为收费标准偏高、收费项目过多，所提供的服务质量与宣传中不相符合等事项时，可以及时向小区的物业管理委员会反映情况，可以由管理委员会与物业公司协商后解决。但是如果物业公司的收费标准是经过物价部门审核的，产权人可以向物价部门提请重新核定，物价部门应充分考虑所有人或使用人的意见，对物业管理公司的服务内容、服务质量再次进行核定。

其次，物业管理公司不得擅自提升收费标准。如果物业公司认为收费偏低的话，可以请物价部门根据物业管理费用调整收费标准，或与小区的物业管理委员会进行协商，达成一致意见后才能提高收费标准。

再次，物业产权人或是使用人如果不按照合同规定交纳物业管理服务费，物业管理公司可以要求其限期内交纳并按规定收取滞纳金。逾期仍不交费的，物业管理公司有权向法院起诉，申请法院对其强制执行。

专家支招

如果产权人或是使用人与物业管理公司发生收费纠纷时，可向有关部门，即小区物业管理委员会反映情况，或是向物价部门提请重新核实物业管理公司的服务项目。不可盲目不交费而与之发生争执，要采取合法的手段进行协商。



买房未入住也要交纳物业费吗?

现实困惑

小刚在某小区购买了一处商品房，办理完相关手续后，由于工作原因到国外出差。这套房子也就一直处于空置状态。两个月后小刚回来了，接到了该小区物业公司的通知，要求小刚补交这段时间的物业费。这让小刚很不理解，没有入住也需要交纳物业费用吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

根据《物业管理条例》的相关物业管理规定，房子只要是被购买了，即使没有人住，也已经不再属于是空置的房子了。而且办理了相关的入住手续，就说明该房已经有了明确的产权人。虽然没有入住，但是物业公司对小区的管理

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

和服务都是公共性的，自然也包括对空房子的管理，而且物业公司也不会因为小区内个别业主的情况而停止自己的服务，因此，只要是办理了入住手续，不管业主是否入住，都要按照《物业管理条例》中的规定，按合同中规定的收费标准来交纳物业费用。

专家支招

只要购房者办理了入住手续，不管有没有入住其中，都要按照《物业管理条例》中的规定交纳物业管理费用。



维修养护不及时，物业管理公司应承担什么责任？

现实困惑

张老太每天早上都在小区里晨练，最近一段时间，小区内的健身器材有几处已经严重损坏，影响到了张老太和其他晨练者。张老太曾向小区的物业管理部门反映了器材损坏现象，希望他们能及时进行修缮，可是小区的物业对此事总表现出一副爱答不理的样子。难道物业管理公司对小区内公共设施维修养护不及时不应该承担一定的责任吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

根据《城市新建住宅小区管理办法》中的相关规定，如果物业管理公司因为计划不周、人力不足或是服务态度等原因造成的房屋及公用设施、设备修缮不及时的，房地产产权人和使用人有权向物业管理委员会或房地产行政主管部门提出申诉。并可根据情节大小对其予以警告、责令限期改正、赔偿损失，并可处以相关罚款。因管理、维修、养护不及时，造成房地产产权人或是使用人有所损失的，物业管理公司应当赔偿损失。

因此，面对上述张老太所遇到的情况，该小区的物业管理部门应该及时对器材进行修理才对。所以，应对物业公司的行为予以严重警告。

专家支招

如果物业管理公司具有下列行为，房地产行政主管部门有权依法对其进行处理：

1.管理制度不健全，管理混乱的；

2.擅自扩大收费范围，提高收费标准的；

3.私搭乱建，改变房地产和公用设施用途；

4.除上述违反合同规定义务的情况外，其他不履行物业管理合同及管理办法规定义务的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

如果物业管理公司具有上述行为，物业管理委员会可以以其严重违约为前提，提出终止合同，并且可以另聘其他的物业管理公司。



已经交付了房屋，原房主还能拆走原来的空调吗？

现实困惑

2011年3月，崔先生与马先生签订了一份《房屋买卖合同》。合同中约定：马先生购买崔先生的住房，马先生一次性付清房款后，崔先生协助其办理房屋过户登记手续。合同签订后，一方按时支付了房款，另一方交付了房屋。但是，在崔先生交房之后，他想将卧室和客厅内的空调拆走，这遭到了马先生的坚决反对。马先生声称：现在房子是自己的了，按理屋内的空调也是应该属于自己的。但是崔先生认为空调并没有包含在房款范围之内，如果马先生想要的话，必须出钱才能购买。那么，交付了房屋，原房主还能拆走原来的空调吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

依照我国《合同法》的相关规定，崔先生有权利拆走原来的空调。因为我国法律规定：在双方当事人签订的合同生效后，如果对价款没有特殊约定或者约定不明确的，可以进行协议补充，不能达成补充协议的，就要按照有关条款或者交易习惯来确定。

在上述事件中，双方当事人都没有就屋内空调归谁的事宜作出过明确的规定，而且也没有达成补充协议，因此就要按照有关条款或者交易习惯来确定。从签订的房屋买卖合同中我们可以得知，房屋的售价是根据房屋面积和每平方米的售价得来的，但是很显然，房屋的售价中并没有约定包含房屋内的物品，所以说，崔先生有权利将屋内的空调拆走。

专家支招

在双方当事人签订的合同生效后，如果对房屋价款没有特殊约定或者约定不明确的，可以进行补充协议，不能达成补充协议的，就要按照有关条款或者交易习惯来确定。



房子已经售出，还能无偿使用原小区的停车位吗？

现实困惑

小超将原来的一所住房卖掉，又在原住处附近的社区另买了一处房子。但是新入住的社区中停车位早已销售一

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

空，小超的车子没有停放的地方。小超想到原小区里的停车场对业主是免费停车的，于是他便将车开回原小区停放。但是小区的物业公司向他索要停车费。小超很不高兴，他认为自己所出售的只是房屋的专用部分，而外面的公用部分根本是没有卖，因此他有权继续使用原小区的停车位。他的这种说法合理吗？

要点解析 YAODIANJIEXI

小超的想法是完全不成立的。因为《物权法》第72条第2款中规定：业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有权和共同管理的权利一并转让。意思是说，如果原业主将房子售予了他人，那么对该小区所共有的部分：楼道、电梯、地下室、停车位等设施也是一并卖给他人了，而且关于这些也是不需要在合同中作出约定的。在上述事件中，小超既然已经将房屋卖给了他人，自然也包括小区内的停车位。因此，他再将自己的车停在该小区的停车位上，自然是要交停车费了。

专家支招

房屋售出之后，那么该小区的共有部分，如楼道、电梯、停车位等的共有权和共同管理权都一并转让给了买房者。原房主不可再占用该小区的共有部分。



物业管理人员在紧急情况下是否有权破窗而入？

现实困惑

住在某居民区三楼的张先生家的厨房天花板开始漏水，并且渐渐转移到客厅，而且卫生间也开始渗水了。张先生立即来到四楼敲门，可是无人在家，于是找到物业反映情况，希望他们能够立即采取补救措施。

但是物业管理公司也没法联系上四楼的业主，而且未被授权也不能擅自进入业主的房子内进行检修。然而张先生家刚刚装修好的房子已经被水浸得很严重了，无奈之下，张先生只得报警求助。警察来后和物业人员共同破窗而入，及时修理了爆破的水管，而且四楼住户也同样受到了不同程度的破坏。可是四楼住户回来后，对物业管理部门破窗而入一事非常生气，认为物业部门根本就没有权利破窗而入，更是对张先生要求的索赔置之不理，而且此事也越闹越烈。那么，在紧急情况下，物业管理人员是否可以破窗而入呢？

要点解析 YAODIANJIEXI

这是一个比较典型的事例，主要是涉及物业管理公司紧急避险和免责的问题。其中紧急避险指的是为了使第三人或本人的人身或财产或者公共利益免

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

遭正在发生的、实际存在的危险而不得已采取的一种加害于他人人身或财产的损害行为。以上述事件为例，四楼水管破裂，导致住在三楼张先生的财产受到损害。但是住在四楼的住户家中无人，为了减少损失，就不得不破窗而入来修补水管。但是客观上又会对四楼住户的窗、玻璃等财产造成损害，类似这样的行为就是紧急避险行为。

但是，紧急避险行为由于其所保护的利益大于其所造成的损害，具有正义合理性，因而我国《民法通则》对此是予以认可的。但是，四楼住户是无辜的第三人，由于紧急避险而遭受的损害，是否应受赔偿，如何赔偿，由于我国还没有全国性的物业管理法规，对此还是个问题。因此，物业管理人员怕惹麻烦而不愿意去抢修，也是能够理解的。

但是对于责任问题，最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见》（试行）第156条规定："因紧急避险造成他人损失的，如果险情是由自然原因引起的，行为采取的措施又无不当，则行为人不承担民事责任。受害人要求补偿的，可以责令受益人适当补偿。"

专家支招

当房屋出现漏水等严重事件时，可以采取紧急避险行为。在措施得体的情况下，无论是物业管理公司还是住在楼下的住户，都不需承担民事责任。但是在实际中，楼上漏水的住户也受到了一些财产损失（窗、玻璃），由于是楼上漏水的原因才导致楼下受灾，为此，双方都应该对此事承担一部分的责任。



物业公司在业主顶层楼面私自竖立广告牌合法吗?

现实困惑

某栋大楼处在市中心的繁华地段，该栋大楼是某家公司于2000年建成的，其中一、二层为店面，三至八层是集资套房，共有65套住房。大楼建成后不久，公司就将一、二层商场的产权转让给他人。在2005年5月该公司与某广告公司签订合同，由该广告公司租用大楼顶层的楼面竖立广告牌。6年后，该楼房的业主将广告公司告上了法庭，要求判决广告公司与物业公司签订的合同无效。认为他们侵犯了业主的权利。那么，物业公司在业主顶层树立广告牌的行为合法吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

由于该公司已经转让了一、二层的店面，三至八层的集资套房的产权也都应相应登记在每个住户的产权人名下。因

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

此，2000年至2005年间，该公司已经不再是该大楼的产权共有人。广告公司在没有经得大楼房屋所有权人的同意下，就在该大楼的上面安装大型广告牌已经侵害了大楼业主的权利，所以说，这是不合法的行为，应予以制止。

专家支招

作为业主，应该清楚自己所拥有的权利和义务，同时也更重视和谨慎地使用这些权利，这样才能有效地维护自身的合法利益。在与物业公司签署合同的时候，业主需要明确物业公司的权利和义务，还有就是对违约责任的约定。这些都需要在服务合同里明确标明物业公司违反约定应承担的违约责任，约定的责任要具有实用性和可操作性，不要只是一些华而不实的空话。尤其是面对被提前解聘的物业公司不及时退出时，需要物业公司弥补给业主带来实际损失的，物业公司每拖一天就要承担一天的违约金，这样才能有效保护全体业主的利益。



可以把自家的住房变成餐馆吗？

现实困惑

张霞是某小区4单元101的住户，2010年年初在自家居住的一楼开了一家小餐馆，她认为这样既方便小区居民，又为自己赚取了一些生活费。房屋经过简单的装修后，就开业了。由于张霞服务态度热情，饭菜价廉物美，生意十分红火。但一年多过去了，楼上的住户就对此提出了异议，向居委会反映说是一楼的油烟太大，导致楼上的住户常年不能开窗。于是居委会找到张霞要求其采取一下措施，否则餐馆就要停业了。但是张霞还是不以为然，她认为在自家的房子里开餐馆并没有妨碍他人，而且和其他人也没有什么关系，所以继续营业，也没有进行整顿措施。那么，楼上的住户应该如何维护自己的合法权益呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

张霞的行为严重影响了楼上住户的利益，她应该立即采取整顿措施，以免油烟再次熏到楼上的住户。如果不采取任何措施的话，就要按照我国《物权法》中的规定，责令其停业。因为《物权法》第77条规定：业主不得违反法律、法规以及管理规约，将住宅改变为经营性用房。业主将住宅改变为经营性

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主同意。

专家支招

如果业主想将自己家的房子改成餐馆，可以争取周围邻居的同意，并且采取必要的措施以免影响到邻居，建议采取安装一个长烟筒把油烟排到楼顶的补救措施。



小区业主可以自行将绿地改建为停车场吗？

现实困惑

现在北京的车辆越来越多，在海淀某小区，私家车尤其多，小区内的停车位十分紧张。停车场早已经被挤得满满的了，该小区内的户外停车场也是车满为患了，除了有一块绿地之外，已经再没有可以建停车位的场所了。于是该小区的业主就想自行把这块绿地改建成停车场，他们的这种想法能成立吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

根据我国《物权法》的规定，小区的业主是有权利决定把绿地改建为停车场的，但是前提是要由业主共同决定。具体是需要经过专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。《物权法》第73条规定：建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。

专家支招

相关法律规定，经专有部分占建筑物总面积2/3以上且占总人数2/3以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经专有部分占建筑物总面积过半数且占总人数过半数的业主同意。



房主可以自行决定将露天的阳台封闭起来吗？

现实困惑

王先生在某小区购买房屋入住后，发现位于室外的阳台是露天的。王先生觉得这样不太安全，也不太干净，冬天的时候更不保暖。于是他找到其他的几位业主商量了一下，大家都觉得应该把这个露天的阳台封闭起来，于是就自费将其统一封闭了起来。但是他们的这番举动遭到了物业

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

公司的反对，因为物业公司认为业主们没有经过他们的同意就进行阳台封闭，严重妨碍了他们对小区的正常管理，所以要求王先生等人立即将封闭的阳台拆除，使其恢复原状。但是同样遭到了业主们的反对。那么，业主是否有权自行将阳台封闭起来呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

我国《物权法》第70条规定：业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。所以说，业主有权将自己的露天阳台封闭起来。因为阳台属于专有部分，业主有权决定是否将其封闭，而物业公司人员是小区业主所雇佣的管理者，他们主要负责小区内的监督等责任，但是却无权阻止业主封闭阳台的行为。

专家支招

作为业主，有权决定自家阳台是否封闭，无须得到物业公司的许可。



业主可以将与邻居共用的楼梯平台圈占吗?

现实困惑

兰先生和李先生同住在某单元四楼，共用一个楼梯平台。兰先生在进行房屋装修的时候，将装修所需的材料都堆放在了两家共有的楼梯平台上面，并将其圈占了起来。李先生认为兰先生将其两家共有的楼梯平台圈占了起来已经侵犯了自己的合法权益，要求兰先生将其恢复原状。但是兰先生认为有电梯可供上下，自己的行为并没有对邻居造成什么不便的地方，所以不同意拆除。那么，业主可以随便将邻居共有的楼梯平台圈占起来吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

显而易见，兰先生的圈占行为是不合法的。因为根据《物权法》中的相关规定，业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。因此，李先生作为业主，是一起与兰先生享有对这个楼梯平台的共有权的。兰先生将其共有部分作为自己私有的东西来使用，已经严重侵害了李先生的合法权益，超出了对共有部分的使用范围，所以必须要停止这样的圈占行为，使楼梯平台恢复原状。

专家支招

业主对其建筑物的专有部分享有占有权和使用权，但是需要在不损害其他业主的合法权益前提下行使自己的权利。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



业主家漏水导致电梯停运，物业应承担责任吗?

现实困惑

2009年5月，居住某小区的业主蒋某与该小区的物业服务公司签订了《前期物业服务协议》。蒋某在填写了装修申请表后开始对房屋进行装修。2009年8月物业公司为蒋某出具了装修验收表，该表格中暖气设备一栏没有填写，并注明所有的拆改部分如果出现问题，造成的损失均由业主承担。一天，蒋某家的暖气漏水，给物业公司打电话，工作人员赶到时发现暖气的漏水部位已经难以修理了，导致水漏到电梯，造成了电梯的无法正常运行。事后，物业公司要求蒋某承担电梯的维修费用，但是蒋某以物业公司处理不当而造成电梯受损为由拒绝赔偿电梯的维修费用。那么对此现象，物业公司应该独自承担责任吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

针对此事件，业主蒋某应当与物业公司共同承担责任。因为此次事件主要是由于蒋某的拆改行为才造成的，自然就要为所造成的后果承担相应的赔偿责任。但是蒋某在进行暖气改造的时候已经征得该物业公司的同意，其不应承担暖气改造的责任。而且维护电梯是属于物业管理部门的工作，物业公司对电梯的管理和维护承担一定的责任。当蒋某通知物业公司漏水事件的时候，他们就应该想到水会淹到电梯的问题，应及时进行补救措施，关掉电梯阀门等。但是物业工作人员并没有及时作出应对措施，而是在无法补救的情况下才关掉阀门，为此，物业公司也应当承担一部分责任。

专家支招

遇到这样的情况，双方都应该承担一部分责任，而不是业主或是物业公司一方的责任。



如果业主违约，物业可以将其停水、停电吗?

现实困惑

贾某于2010年9月搬入了新购买的一处商品房中。住进后不久，贾某便将自家的露天阳台封闭了起来，该小区的物业发现后，责令贾某立即将其拆除，使其恢复原来的样子。因为物业认为贾某封闭阳台的做法会给小区总体的规划带来不协调的感觉，而且严重影响美观。但是业主贾某并没有同意，为此，物业决定对贾某进行罚款1500元，如其三天之内交不上的话，就将采取强制的停

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

电、停水办法。那么，物业公司有权利这样做吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

物业公司没有权利对贾某进行处罚，更没有权利对业主进行停电、停水。因为我国相关法律规定，行政处罚应是由行政处罚的行政机关在法定权限内实施的。而物业公司并不是行政机关，因此不具备行政处罚权，自然无权对业主进行处罚措施。而且小区内的供电、供水也并不是由物业说了算的，按照我国《合同法》的规定，用电人应当按照国家有关规定和当事人的约定及时缴付电费。用电人逾期不缴付电费的，应当按照约定支付违约金。经催告用电人在合理期限内仍不缴付电费和违约金的，供电人可以按照国家规定的程序中止供电。由此可知，物业公司没有权利对业主进行停电、停水的措施。

专家支招

即使业主有违约的行为，物业公司也没有权利对其进行停电停水的措施，希望业主能在知法懂法的情况下维护自身的合法权利。



房改房的楼顶漏水，该由谁负责维修?

现实困惑

居住在某小区的王先生反映，目前他们所居住的房改房楼顶多处出现漏水现象，必须及时维修才行。但住在顶层的住户不同意共同承担维修责任，而且原售房单位也不予解决，这该怎么办?

要点解析
YAODIANJIEXI

根据建设部颁发的《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》中的规定，住宅的承重结构部位（包括楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等）、外墙面、楼梯间、走廊通道等属于住宅的共有部分，不属于某一住户所有，任何楼层的居民都没有专用权。因此，对楼顶等共有部分，按照民事法律“权利义务相一致”的原则，居民个人在共享权利的同时，应当共负维修养护责任。在《公有住宅售后维修养护管理暂行办法》中还明确规定了：公有住宅出售后，住宅共有部分和共用设施设备的维修养护由原售房单位承担，原售房单位可以按照规定比例向购房人收取维修养护费用。如果住宅的共有部位和共用设施设备属于人为损坏的，就要由损坏人员自行负责修复和赔偿了。因此，像上述事件中的楼顶防水维修事宜，应该由

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

楼内所有的购房人按照规定的比例向原售房单位交纳维修养护费用，然后再由原售房单位组织人员负责维修即可。

专家支招

居民楼楼顶的防水维修，应当由楼内所有的购房人按规定的比例向原售房单位交纳维修养护费用后，由原售房单位组织人员负责维修。如果维修养护发生纠纷又不能协商解决的，可以向人民法院提起诉讼，由人民法院依照法律法规的规定进行处理，以此来避免住户之间的纠纷。



小区内的商业广告收益，应该归谁所有？

现实困惑

蓝小姐在市中心购买了一套顶层的商品房，但是没过多久，她就发现在自家的楼顶上有一块特别大的广告牌子，而且蓝小姐发现小区内的电梯等公共设施现在都已经成为广告商的天下。经询问，蓝小姐所在的小区物业公司，将小区的公共设施给广告公司做广告，但是所得的收益并没有向业主公开，而且也不知道流向何处。但是，蓝小姐听朋友说，这种情况下的广告收益业主是有权索要的。不过物业公司回答蓝小姐，这里面的收益是归物业公司所有的，与业主毫无关系。那么，物业的这种说法正确吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

很明显，物业公司的这种说法是不正确的。因为《物权法》中第70条规定：业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。而蓝小姐家的楼顶也是属于专有部分以外的共有部分，蓝小姐自然对其拥有共有权。再者，我国《物业管理条例》第55条也规定：利用物业共用部位、共用设施设备进行经营的，应当在征得相关业主、业主大会、物业服务企业的同意后，按照规定办理有关手续。业主所得收益应当主要用于补充专项维修资金，也可以按照业主大会的决定使用。也就是说，蓝小姐是有权享受到楼顶广告的广告收益的。

居住小区的公共配套设施（如电梯、楼梯、公用通道等）的所有权人是全体业主，它不属于单个业主，也不属于开发商和物业公司，任何单位或个人要想经营这些公共配套设施，必须取得其所有权人的同意才可以。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

这些公共配套设施如何经营，必须由全体业主说了算，具体就是通过业主大会讨论决定。物业公司如果没有经过业主大会的授权，而私自引进广告，并贴在公共配套设施上，是违法违规的。只有通过业主大会的同意，物业公司才能引进广告，而且对于广告的收益也是由业主大会共同讨论决定的，而不属于物业的管理范围。



开发商已经承诺过的停车位，还可以再次高价卖掉吗？

现实困惑

某房地产开发商在销售一处高档住宅楼的时候，曾向购房者承诺，建在该小区的地下停车库专供业主停车使用，每户一个车位。可是入住后，业主们才发现，事实并非如此，只有购买了车位的业主才允许在此停车库停车，而且更可气的是，开发商还以高价将大部分车位卖掉，一些车位还被物业公司租给了本小区以外的人使用。业主们去找开发商和物业，要求其将地下停车库归还业主，但是并没有得到开发商和物业公司的支持。那么，业主的这种要求合理吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

业主的要求具有合理性，因为根据我国《物权法》中的相关规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要，其归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。

在上述事件中，开发商在出售楼房的时候就已经和购房者约定好地下停车库是专供业主使用的，那么该车库就应该属于业主共有。开发商应该将地下停车库交予业主大会或是业主委员会管理，而不是自行再将其高价卖出或是出租给小区以外的人使用。

专家支招

业主遇到这种情况时，可以通过与业主委员会进行协商，再由业主委员会出面与开发商进行交涉方式，来实现业主的权益。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

（四）装修纠纷与维权



业主可以对自己的住宅任意装修吗？

现实困惑

2010年9月，杨峰在北京某小区购买了一套住房。在进行房屋装修之前，他按照小区的规定和物业公司签订了《物业服务合同》，并且也办理了装修登记手续，并交纳了装修保证金，之后便开始进行装修了。当得知杨峰想在浴室安装一只重为300公斤的浴缸时，物业公司没有同意，物业提出浴缸太重，很有可能会损害其他业主房屋的安全。因此必须经过批准并通过安全测定方可安装。杨峰认为对自家的房屋进行装修是行使房屋的所有权，物业公司无权干涉。物业公司能否禁止杨峰安装如此重的浴缸呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

依据我国《物权法》的规定，上述事例中的主人公杨峰是无权在自家的房屋内自行安装超负荷的大浴缸的。因为《物权法》第71条明确规定：业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。但是业主行使权利不得危及到建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。再者《住宅室内装饰装修管理办法》中第7条规定：住宅室内装饰装修超过设计标准或者规范增加楼面荷载的，应当经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案。

所以说，并不是只要购买了房屋就可以对其进行任意装修，而是要按照规定来进行装修。

专家支招

如果想在自己的房子里进行重新装修，就要按照国家法律规定的相应要求，得到资质的设计单位提出的设计方案，不会超出地面的负荷，这样才可以进行装修。



为装修而搬运材料时，邻居不让通过怎么办？

现实困惑

小李和小楠是邻居，两人曾经因为一点事情闹过别扭。最近正好赶上小李家的房子要进行装修，但是小李那里放不下装修所需要的一些建材，于是他向小楠提出在他的院内堆放一些建材，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

但是没想到竟然遭到了小楠的拒绝。无耐，小李又找到另一个邻居刘某，请求在其院内堆放建材，刘某答应了。但是在施工过程中，还是要经过小楠的院子才能把建材搬到小李家，但是小楠却阻拦小李搬运建材通过他家院子。面对这种情况，小李应该怎么办呢?

要点解析 YAODIANJIEXI

小楠的行为是完全没有法律依据的，而且也违反了我国《物权法》第87条的规定：不动产权利人对相邻权利人因通行等必须利用其土地的，应当提供必要的便利。第88条规定：不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

而在上述事件中，小李所需建材需要经过小楠家的院子才能搬运进来，是属于《物权法》中规定的必须利用相邻土地、建筑物的情况，因此，小李是有权通过小楠家院子的，而且小楠也必须为其提供必要的便利条件。

专家支招

遇到类似的事情，双方可以采取协商的方式来争取最大的便利，如果一方坚决不肯相让的话，另一方就可以请求居委会等部门出面进行干预，或者也可以通过诉讼的途径加以解决。



由于邻居挖地窖导致自家房屋损坏怎么办?

现实困惑

自2010年2月开始，衡先生家的房屋地基就有下沉的趋势，墙体出现裂缝。衡先生仔细查看后得知，原来是邻居张强在他家屋后面挖地窖导致的。于是衡先生要求张强对自己给予赔偿。但是张强也是据理力争，声称自己是在自己家屋后挖地窖的，并没有在衡先生的房屋范围内施工，所以不应该赔偿。于是两人大打出手。那么衡先生家的房屋损坏应该怎么办?

要点解析 YAODIANJIEXI

由于衡先生家房屋的损坏确实是邻居张强造成的，所以按照我国《物权法》的规定，张强是应该对此承担赔偿责任的。我国《物权法》第91条规定：不动产权利人挖掘土地、建造建筑物、铺设管线以及安装设备等，不得危及相邻不动产的安全。第92条规定：不动产权利人因用水、排水、通行、铺设管线等利用相邻不动产的，应当尽量避免对相邻的不动产权利人造成损害；造成损

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

害的，应当给予赔偿。在上述事件中，张强挖地窖的行为确实危害到了邻居衡先生家房屋的安全，张强依法应该立刻消除危险，并使其恢复原貌，赔偿衡先生一定的损失。

专家支招

如果遇到衡先生这样危害其自身利益的事情，应拿起法律的武器替自己维权，而不是用拳头解决问题，如果这样的话，有理反而变得无理。



建材价格上涨能成为房地产商提高售房价格的依据吗?

现实困惑

2006年9月，余某与某房地产开发公司签订了商品房预售合同，合同约定：2008年6月20日开发公司向余某交付房屋，房屋的总价为50万元。但是在这期间，国内建筑市场的价格开始上涨，于是开发公司多次与余某联系，以国内建材价格上涨太多为由，房屋的成本提高，要求修改合同条款，提高房屋的出售价格。余某自然不会同意随意提价的事情。但是房地产开发公司以“显失公平”为由要求解除与余某签订的房屋出售合同。请问，建材价格上涨能够成为房地产开发商提高售房价格的依据吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

在《全国民事审判工作座谈会纪要》中有关于房屋买卖价格问题的规定。房屋买卖，除国家规定必须执行国家定价的之外，对于双方当事人根据房地产市场价格议定的价格，应当予以保护。一方因市场价格变动而不履行或要求解除房屋买卖合同的，不予支持。

所以说开发商提出的要求根本就是不合理的要求，没有任何依据，更得不到任何法律的支持。因为物价的上涨和购房人余某没有关系，对于房地产公司来说也只是商业风险的一种，任何公司都应该考虑到商业活动是有风险的，所以自然应该承担风险下的部分损失。而这与购房者是没有关系的。

专家支招

房屋的买卖，除了国家规定必须执行国家定价的之外，对于双方当事人根据房地产市场价格议定的价格，都是要予以保护的。单方面是不可以因为市场价格的变动而擅自更改或要求解除房屋买卖合同的，对于这些行为法律是一概不予支持的。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



自家房屋里的承重墙可以随便拆除吗?

现实困惑

王生刚刚在昌平区购买了一套四居室的房子，但是他觉得客厅还是不够大，于是他想把客厅和一间卧室的隔墙拆除，这样卧室和客厅就可以合在一起，客厅看着更宽敞了。楼上的邻居和物业公司的人得知情况后，急忙前来阻止，告诉王生他要拆的墙是承重墙，那是不能拆的，否则对房屋会造成危险。但是王生认为在自家的房子里拆墙，搞内部装修设计，又没有影响到他人，旁人是无权干涉的。试问，自家的墙是可以随便拆除的吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

《物权法》第71条规定：业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。业主行使权利不得危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。商品房业主虽然是房屋的所有权人，但是其并不能随心所欲地对房屋进行装修，更不能损害其他业主的利益。

业主私自拆除承重墙，毁坏了房屋的整体外貌，同时也损坏了房屋的共有部分，这些都是我国法律所禁止的行为。所以在上述事件中，王生的行为已经危及了邻居的利益，所以他应该立即停止拆墙行为，并使其恢复到原状。

专家支招

业主对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。但是业主在行使权利的同时也不能危及建筑物的安全，不得损害其他业主的合法权益。

（五）产权纠纷与维权



婚前买房，在房产证上写谁的名字有啥影响?

现实困惑

小项与女朋友打算结婚，现在正在为买房的事情奔波着。结婚买房明明是件高兴的事，可是一谈到房产证署名的问题，两人不禁都皱起了眉头。房产证上究竟该写谁的名字？这是一个经济问题，又是一个感情问题。在房价飞涨的今天，一套房子如果以总价200万元计算的话，那么房产证上的一个名字就可能等于100万元。但是还没正式成为一家人，就先考虑分家的事，却又是非常伤感情的，而且买房也耗光了父母的所有

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

积蓄，但是女朋友却不同意加上二老的名字，这让小项很为难。

要点解析
YAODIANJIEXI

婚前买房，房产证上写谁的名字并不是什么棘手的问题，无论写谁的名字都是有一定道理和意义的。下面就让我们来看一下房产证上都可以写上什么人的名字吧。

1.男女双方的名字。大多数恋人特别是女孩都希望是这样的，她们认为房子买来就是结婚用的，而且是给小夫妻居住的，当然是写两个人的名字了。

2.写男方父母的名字。这是很多男方家长持有的观点。因为他们认为，房子虽然是为了结婚而买的，但是他们毕竟还没有登记结婚，而且有的期房要等很长时间才能交房，这期间不知道会发生什么样的事情，何况首付款也是男方父母出的，他们两人和女方家长并没有投入，所以说写男方父母的名字也比较保险。

写男方和父母的名字。这种做法是非常普遍的，这是因为男方父母出了全部的首付款，而且以后的还贷也需依靠男方的收入来还，所以这婚房应算是男方家的财产。

3.写“父母和准夫妻”的名字。有些人认为为了避免麻烦，就把所有人的名字都登记到产权证上，这样大家都有权利，也是公平合理的。

4.只写准夫妻中一人的名字。如果是在一方或另一方的家庭独自承担所有的房款的情况下，为了避免婚后因父母的介入而产生不必要的麻烦，很多人也选择了这种方案。

婚姻专家指出，房屋产权事件的背后，同样也折射出现代人对婚姻保质期的深切怀疑与极度不自信，这种怀疑和不自信是有现实根据的，面对离婚率的上升，人们意识到婚姻的风险在增大，一些年轻人对此表示担心和忧虑，这是可以理解的。

专家支招

2001年《婚姻法》修改后明确规定：婚前个人财产婚后不作为共同财产，婚前财产如果要作为共同财产，双方必须约定。就是说，婚前房屋产权证上是谁的名字，婚后还是谁的个人财产。再者，婚前双方只要写一份书面协议，并署上名，就具备法律效力，并非一定要到公证处办公证不可。

另外，2011年最高人民法院发布了《婚姻司法解释（三）》，明确了婚后一方父母出资为子女购买不动产，其产权登记在自己子女名下的应认定为夫妻一方的个人财产。并首次明确了离婚案件中一方婚前贷款购买的不动产应归产权登记方所有，对于婚后参与房贷的一

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

方来说，离婚时本着照顾子女和女方权益的原则，由产权登记一方对另一方进行补偿。



房屋登记被篡改了怎么办?

现实困惑

迟小姐一直未婚，而且是和父亲生活在一起，照顾父亲的生活起居，老父亲答应在自己去世后要将现在的住房留给小女儿。可是迟小姐的大哥也一直在惦记着这套老房子，并且经常会为了房子的事情来和父亲、妹妹发生争执，但是一直都未能如愿。几年后父亲去世了，当迟小姐去办理房屋过户手续的时候，才发现她大哥抢先一步，已经将房屋过户到自己的名下了，并且正准备把房子转让出去呢。此时迟小姐不知道如何是好，她应该怎么办呢?

要点解析
YAODIANJIEXI

面对这种情况，迟小姐可以通过更正登记和异议登记来维护自己的权利。因为我国《物权法》第19条规定：权利人、利害关系人认为不动产登记簿记载的事项错误的，可以申请更正登记。不动产登记簿记载的权利人书面同意更正或者有证据证明登记确有错误的，登记机构应当予以更正。

不动产登记簿记载的权利人不同意更正的，利害关系人可以申请异议登记。登记机构予以异议登记的，申请人在异议登记之日起15日内不起诉，异议登记失效。异议登记不当，造成权利人损害的，权利人可以向申请人请求损害赔偿。

所以，如果迟小姐有充分的理由和证据能够证明自己才是该房主的所有权人，就可以去申请登记处予以更正，以此来维护自身的利益。

专家支招

异议登记虽然不需要确凿的证据，根据自己的请求就可以办理，但是异议登记是有时间限制的，即申请人在异议登记之日起15日内开始搜集证据证明自己是该房屋的合法所有者，如果在这期间迟小姐不能拿出有力的证据的话，不但拿不到房子，而且还需要赔偿她大哥的损失。所以要在规定的时间内迅速查找证据。



以他人名义买房，房屋产权应该归谁?

现实困惑

小江和小赵是同事，他们单位刚

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

刚新建住宅小区，规定凡属于本单位的员工，都可以申请购买所建的新房，而且房屋的价款、房屋面积等都可以享受到职工的待遇。小江由于资金问题没有购买新建房屋，小赵在征得小江的同意后，以小江的名义购买了小区的一套住房。房屋产权证登记在小江名下，但是这套房屋的房屋产权证、房屋保险证、职工购房证明、生活小区保证金收据、垃圾清理费、水费卡等证件的原件，都在小赵的手里，并且这套房屋也一直都是小赵居住着。现在小赵要求小江将房屋过户到自己的名下，希望小江能够协助他办理过户手续，可是小江反悔了，他认为这套房屋应为自己所有，因为房屋产权证登记的是自己的名字。面对此种情况，小赵应该怎么办？

要点解析
YAODIANJIEXI

像这样的事件，也经常出现。虽然这套房屋的产权证登记在小江的名下，但是从双方所提供的证据来看，这套房屋的实际购买人还是小赵，并且小赵一直占有并使用这套房屋。再者，他们所争抢的房屋是属于单位的建房，是在购房者与单位之间存在劳动关系基础上的房屋购买，这种房屋的买卖不同于现在的商品房买卖，并非正常的市场交易。由于职工购房时，包含职工的福利在内，所以存在以他人名义购买房屋的事实。因此，这套房屋的所有权还应是属于小赵的，小江应协助小赵去办理房屋过户手续。

专家支招

所有的房屋纠纷都离不开房屋产权问题，明确房屋产权才是理清各类房屋纠纷的关键。为此，如果想要避免在房屋买卖中再次出现不必要的纠纷，在房屋买卖过程中需要特别注意房屋产权和各种证件的完整性和真实性。



法院把房子判给了你，那你何时可以取得房屋所有权？

现实困惑

大张和小张是兄弟，二人正在为父亲留下的一处房产争执，最后一纸诉状，大张将弟弟小张告上了法庭。法院经过审理，将房屋判给了哥哥大张。但是审判结束后，哥哥大张一直都没有办理产权登记，那么这种情况下，大张还能否取得房屋的所有权？

要点解析
YAODIANJIEXI

自法院判决生效之日起，大张就具备了取得房屋的所有权。因为我国《物权法》第28条规定：因人民法院、仲裁委员会的法律文书或者人民政府的征收

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

决定等，导致物权设立、变更、转让或者消灭的，自法律文书或者人民政府的征收决定等生效时发生效力。

专家支招

虽然我国《物权法》中规定了不动产物权的取得应该是依法登记的，否则是不会发生所有权转移的法律效力的，但是《物权法》同样规定了，人民法院的生效判决同样是可以确定所有权的归属问题的。



继承的房屋没有进行产权登记可以转让吗?

现实困惑

小寒的父亲去世了，为其留下了一处房产。王先生与小寒商量，想要买这所房子，于是二人便签订了买卖协议，王先生将房款一次性付给了小寒，小寒也把还没有过户到自己名下的房子交给了王先生。但是，小寒的妹妹不同意哥哥的做法，她认为自己也应该是这所房子的继承人之一，小寒是没有权利擅自将该房卖给别人的，她要求王先生返还房产。试问，小寒的妹妹可以主张这次房屋买卖无效吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

小寒的妹妹是有权利主张此次房屋买卖无效的，而且王先生也不可能取得房屋的所有权。虽然我国《物权法》第29条规定：因继承或者受遗赠取得物权的，自继承或者受遗赠开始时发生效力。继承者拥有房屋的所有权，成为房屋的主人，但是《物权法》中同样还规定了通过继承而取得的所有权，如果要将其转让的话，还需要依照法律规定办理登记的，未经登记的，不发生物权效力。也就是说，房屋还没有过户到自己的名下就进行的转让是没有法律依据的。

专家支招

要想将继承过来的房屋进行转让，必须要在取得所有权的情况下，到相关部门去办理登记手续才可以，没有经过登记的转让行为是不发生物权效力的。



房产共有人之一可以擅自出售共有的房子吗?

现实困惑

杨先生和女儿拥有同一份房产。2010年冬，杨先生到美国去探亲，于是把房子交给女儿小雨管理使用。女儿小

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

雨在没有征得父亲的同意之下，就将房屋卖给徐某，并且将售房款120万元全部据为己有。半年之后，杨先生回国才得知女儿已经擅自将房屋出售了，便与徐某交涉想要收回该房屋，但是徐某没有同意，以已经签订了房屋买卖协议为由不肯交回房屋。无奈之下，杨先生只得提起诉讼，要求徐某归还房屋。请问，杨先生的诉讼要求能够得到法院的受理和支持吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

在上述事件中，女儿小雨在没有征得父亲的同意下，就将房屋出售的行为是没有法律依据的，属于无效行为，杨先生有权利要求徐某将房屋归还。因为我国《物权法》第97条规定：处分共有的不动产或者动产以及对共有的不动产或者动产作重大修缮的，应当经占份额2/3以上的按份共有人或者全体共同共有人同意，但共有人之间另有约定的除外。所以，要想出售共有房产，需要得到全体成员同意才行，否则出售无效。

再者，对于购房者徐某来说，如果他是在不知道此房产是杨先生父女共有财产的情况下签订合同，其房屋买卖是有效的；如果徐某是在得知此房产属于杨先生父女的共有房产，而在没有经过杨先生的同意下就与小雨签订合同的话，此房屋协议是无效的。

专家支招

我国法律明文规定，处理共有的动产或者不动产，应当征得全体共有人同意才生效。也提醒所有的购房者，买二手房一定要注意该房产是否属于共有房产，弄清情况再签约付款。

（六）贷款纠纷与维权



办理抵押贷款买房，产权证应由自己还是银行保管?

现实困惑

2010年9月崔磊在北京西城区购买了一套住房，并办理了房屋抵押贷款。崔磊每个月都是准时交纳贷款，但是却始终没有见过自己房子的产权证，不过，崔磊对此也没有认为哪里不妥，自认为产权证是作为银行的抵押证明的，由银行保管也是很正常的一件事情。可是，在和同事的一次闲聊中，崔磊偶然得知，虽然房子办理了抵押登记，但是产权证还是应该由房主自己保管的。这

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

下崔磊有些着急了，不知如何办理才好了。请问，崔磊的产权证应必须押在银行呢，还是由自己管理呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

虽然崔磊已经办理了房屋抵押，但是产权证还是应该由自己保管的。在《城市房地产抵押管理办法》中规定，以依法取得房屋所有权证书的房地产抵押的，登记机关是应该在原《房屋所有权证》上作出标记后，由抵押人自己管理的，并向抵押权人颁发《房屋他项权证》。也就是说，银行只需要在房屋所有权证书上标明“抵押”，等到购房人完全还清款项后再为其办理抵押注销手续即可。房屋的产权证还是要由房主本人保管的，不需交由银行管理。

专家支招

购房人以预售商品房或者在建工程抵押的，登记机关应当在抵押合同上作出相应的记载。抵押的房地产在抵押期间竣工的，当事人应当在抵押人领取房地产权属证书后，重新办理房地产抵押登记。

抵押合同发生变更或者抵押关系终止时，抵押当事人应当在变更或者终止之日起15日内，到原登记机关办理变更或者注销抵押登记。



房屋买卖合同能作为贷款合同的依据吗？

现实困惑

孙先生通过朋友的介绍到一家房屋中介公司去看房，看中了一套房子。但是由于种种原因不能申办房屋贷款事宜，可是房屋中介的工作人员承诺，只要签订了房屋买卖合同，就可以帮忙办理房屋贷款。对此，孙先生产成了疑问，房屋买卖合同能够作为贷款合同的依据吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

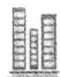
从法律关系上来看，贷款合同与房屋买卖合同属于两个不同的法律关系，除非是买卖合同中约定，如果贷款没有成功，可以成为终止合同且不用承担违约责任的条件。否则，一旦没能获得贷款，鉴于买卖合同付款方式的合同约定，购房者就必须以其他形式来支付房款，否则就构成了违约行为，是要承担相应的法律责任的，所以，不要轻易相信房屋中介的承诺。

专家支招

在这里警示诸位购房者，在签订合同之前，应当充分考虑到自身的支付能力和银行的信贷能力。如果中介公司承诺是可以贷款的，应当要求其出具书面承

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

诺或者作为付款担保人的相关说明，这样才不会为日后一方违约而引起贷款纠纷。



房屋属两人共有，分手时该如何还贷？

现实困惑

小柳和女朋友在婚前一人出资一半付了房子的首付。而且为了避免日后出现不必要的麻烦和纠纷，小柳特意在购房合同上写上了两人的名字。小柳心想，这样的话，日后就不会出现房产纠纷等问题了。但是事与愿违，婚后，两人经常吵架，婚姻出现了严重的危机，小柳的妻子提出离婚。虽然离了婚，但是房屋贷款还没有还清。他们想把房子卖掉，还完银行的贷款后，再把剩余的钱对半分。但是实际问题是，在还没有还完贷款之前，房子也是没法出手的，两人只有继续分摊供楼。而且在这期间，假如有一方没有按月往银行汇款，另一方更是不能断供的，必须全额承担。小柳为免麻烦，想将这套房子买下来，直接付钱给他的前妻。可问题在于，房产证上写的此房是两人共有的，小柳还是不能够拥有独立的产权，这该怎么办呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

小柳与妻子的银行贷款，原本是属于夫妻共同债务的，两人对此债务具有承担连带清偿的责任。但根据《合同法》中的规定，债务的转移必须是经过债权人的同意才能办理的。贷款银行如果考虑到自身的利益而不同意一方退出贷款合同的情况，那么在对银行的债务上，双方都不能免除自己的还贷义务。但是关键在于，小柳夫妻已经离婚，如果还是要求双方在长时间内共同承担还贷义务，总是有些麻烦。为此，小柳两人完全可以签订一份协议，明确约定房子归一方所有，并由该方承担还款的义务和返还对方所支付的购房款和利息，同时还要约定在还清贷款可以进行过户的时候，对方都应当予以配合，对于双方违约的责任也应该在协议中标明。不过这个约定并不能与银行的还款事宜相抗衡，如果约定的还款一方没有及时还贷，另外一方还是需要对银行承担这份还贷义务的，但是可以要求对方承担相应的违约责任。

专家支招

其实婚前财产公证能对类似的事件起到一个证据的作用，也可以减少发生纠纷的可能性。婚前财产公证有助于明确婚前财产的数量、范围、价值和产权归属

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

等问题，是解决婚姻、财产纠纷的可靠证据。对于稳定家庭关系和财产关系，预防婚姻纠纷，保护夫妻双方的合法权益都是很有帮助的。



可以将已经支付了首付及部分按揭的房子退掉吗？

现实困惑

韩先生于2010年6月份在威海买了一处商品房，在付了首付款后很顺利地办理了银行的按揭贷款相关事宜。几个月之后，由于工作的原因，韩先生被调到哈尔滨工作，而且是要常驻于此。为此，韩先生想要退掉这套已经购买了的房子。但是令他困惑的是，他不知道应该如何处理这个已经交过首付和部分按揭的房子。他可以将这个房子退掉吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

按照规定，韩先生的这套房子是不可以退掉的，但是还可以与开发商或是银行方面进行协商，求以解决问题的方法。《合同法》第8条规定，依法成立的合同，对当事人具有法律约束力。当事人应当按照约定履行自己的义务，不得擅自变更或者解除合同。依法成立的合同，受法律保护。因为韩先生已经和开发商签订了房屋的买卖合同了，而且也与银行办理了相关的按揭手续，所以就必须履行自己的义务，否则的话就会承担相应的法律责任。

专家支招

韩先生的情况并不是没有办法解决，如果想和开发商解除买房合同，就需要与开发商及银行进行协商，同意支付一定的违约金和补偿金，这样就可以顺利进行解约事宜。同时购房者在这期间也可以看一下开发商是否具有违约行为。

（七）其他纠纷与维权



哪些房屋不能买卖？

现实困惑

小钟刚刚看了一套房子，但是他不知道这套房子可不可以购买。情况是这样的，开发商介绍的时候说是福利房，需要在交房后两年内办理房产证，在他们的土地证复印件上面也没有注明使用

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

期限。好像是在原来工厂的用地上盖的房子。这个房子是公司自己盖的，但是这些福利房是外销的，而且开发商也是公司的名字，不知道这样的房子可不可以购买？

要点解析
YAODIANJIEXI

根据我国相关法律的规定，下列情况中的房屋买卖是受到限制的，即不可以随意进行买卖：

1.违法或违章建筑；

2.著名建筑物或文物古迹等需加以保护的房屋；

3.由于国家建设需要，重用或已确定为拆迁范围内的房屋；

4.房屋使用权不能买卖，房屋产权有纠纷或产权未明确的房屋；

5.出租人、共有权人、出典人的房屋可以出售，在同等条件上，承租人、共有权人、承典人拥有优先购买权；

6.单位不得擅自购买城市私房；

7.教堂、寺庙、庵堂等宗教建筑；

8.司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

9.享有国家或单位补贴廉价购买或建造的房屋；

10.未依法登记领取权属证书的房屋。

从上述事件中我们可以判断，购买这样的房子具有很大的风险。因为它存在着是违章建筑的可能。购房者需要确定它们的土地证内容，土地证上的土地使用性质是什么。如果是工业用地，这个房子就属于违规建筑，不允许买卖。只有是住宅用地，才是可以的。

专家支招

如何判断房子是否是在受限制的范围内，需要从几方面对其进行考察。首先是土地证，一定要看清土地证上注明的使用性质，看清是工业用地还是住宅用地。

其次是关于土地使用期限问题，我国是有严格规定的，中国是土地国有的国家，所有土地都是向国家租借的，所以都应该有使用期限。

最后，有些公司要求福利房不能二次转让或者还有其他的限制条件，所以对于这些情况都应该调查清楚之后再决定是否购买。



房子的保修期如何计算？

现实困惑

赵先生2008年在某小区购买了一间精装修房屋，随后入住。今年3月份，

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

房屋内发生漏水事件，经小区物业公司工作人员检修，确认漏水是卫生间墙内的冷水管道螺母断裂所导致的。因漏水造成屋内损坏，赵先生维修费共花了两万多元。同时，漏水还损坏了下层住户家中近万元的地毯，赵先生只好重新购买一条地毯作为赔偿。赵先生认为，漏水原因是开发商交付房屋中的设施存在质量问题，因此漏水给自己造成的经济损失应当由开发商承担。但是开发商以“房屋超过保修期”为由，拒绝对其进行承担责任。那么，房屋的保修期到底要如何计算呢？

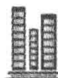
要点解析 YAODIANJIEXI

房子保修期的长短，一般是由买卖双方根据自己的实际情况来协商确定的。新房的保修期是从房子的交付之日开始计算的。但是开发商有时候还是会在维修日期上做一些小手脚，如把房屋竣工验收合格到交付房屋之间的时间也算在房屋保修期内，这样的话，就给购房者的利益造成了很大的损害。

商品房的保修期，主要是国家行政管理部门为房地产开发商规定的行业规范，它要求房地产开发商在向购房者交付销售的商品住宅时，必须提供《住宅质量保证书》，并按要求约定保修期，并不属于不收取任何费用的维修行为。因此，保修期内如果房屋出现质量问题，开发商应当无偿进行维修，直至达到规定或者约定的标准为止。而超过保修期之后，开发商免除的仅是无偿维修责任，并不是对房屋质量不再承担任何责任。

专家支招

买房者在与开发商签订合同的时候一定要注意房屋保修期的时间限制，避免错过房屋的保修时间而给自己带来不必要的麻烦和损失。



一房多卖，先签了购房合同的有效吗？

现实困惑

崔先生与北京某房地产开发公司签订了一份购买合同，合同上注明：崔先生先付一半的购房款，其余的房款需在三个月内付清。合同签订后，崔先生就及时交纳了首付款。岂料，没多久蒯先生也看中了这套房子，但是蒯先生并不知道房地产公司已经和崔先生签署了购房合同，就以更高的价钱与房地产公司办理了购房合同，并很快就办好了房产证等一系列事项。那么，已经签好合同并付了首付的崔先生应该怎么办呢？

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

要点解析
YAODIANJIEXI

崔先生与房地产公司签署的合同还是有效的。因为我国《物权法》规定，不动产的买卖、变更、转让等合同，自合同成立的时候就已经有效了，没有办理物权登记并不影响合同的效力。所以说，崔先生的合同还是有效的。但是《物权法》第9条还规定了：不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生效力；未经登记，不发生效力，但法律另有规定的除外。因为蒯先生已经办理了房产证，取得了该房屋的所有权，因此，崔先生只能根据商品房买卖合同的相关规定，要求开发商赔偿自己的损失，而并不能根据之前签订的合同来获得该房屋的所有权。

专家支招

如果发生一房多卖的纠纷，建议当事人依据最高人民法院《关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》要求对方赔偿损失。此解释中规定：导致商品房买卖合同目的不能实现的，无法取得房屋的买受人可以请求解除合同、返还已付购房款及利息、赔偿损失，并可以请求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任。



承租户可以享有优先购买权吗？

现实困惑

小李一直都是住在出租房里，现在房源紧张，无论是买房还是租房都是非常紧张的。房东张先生在没有和小李商量的情况下就把小李所住的房子出售给刘某。但是，房东与小李签订的房屋租赁合同还没有到期。可是刘某想要尽快完成房子的交接事宜。于是小李根据“优先购买权”的原则，声称自己比刘某更有权利购买这套房子，在自己没有表态的情况下，房东张先生并没有权利将房屋销售给第三方。小李主张房东与刘某的房屋买卖合同是无效的。

试问，承租客可以享有优先购买权吗？

要点解析
YAODIANJIEXI

由于承租人的优先购买权是一种法定权利，因此，它具有对抗第三人的法律效力。根据我国《合同法》相关规定，出租人出售租赁房屋的，应当在出售之前的合理期限内通知承租户，承租户享有以同等条件优先购买的权利。

承租人行使优先购买权的构成要素有两点：一是承租人与出租人之间必须签订合法有效的租赁合同。承租人的优先购买权是由承租人与出租人之间合法有效的租赁合同派生出的一项民事权

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

利，因此，承租人行使优先购买权必须以合法有效的租赁合同为前提条件。如果租赁合同不成立、无效或期限已届满，则承租人不再享有优先购买权。二是承租人只能在同等条件下行使优先购买权。承租人行使优先购买权是按照等价有偿的原则，在同等条件下优先购买出租人的租赁物，而不是以优于第三人的购买条件购买租赁物。

专家支招

房东如果想要出售已经租赁出去的房屋，那么房产中介公司就必须要提醒房东在签署房地产买卖合同前，需要取得现任租客的知晓该出售信息并且明确放弃自己享有的“优先购买权”的书面证明。只有完成上述这些事项，才能在法律上保证之后所发生的房地产买卖交易的顺利进行。



拆迁房被改为商用，原住户可以请求补偿吗?

现实困惑

两年前，冯先生一家因为城镇旧房改造而搬迁到了郊区居住。在一次回城的路上，他看到自己的老房子并没有进行拆迁，而是改造成了一家大型的娱乐场所。冯先生的这所老房子现在的市场价已经在百万元以上了，而当初给他的拆迁补偿金仅仅30余万元。而且现在住在郊区，无论是工作、出行还是购物都非常不方便，冯先生的家境开始日益困难。请问在这种情况下，冯先生可以要求补偿来维护自己的权益吗?

要点解析
YAODIANJIEXI

《物权法》第42条规定：征收集体所有的土地，应当依法足额支付土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费等费用，安排被征地农民的社会保障费用，保障被征地农民的生活，维护被征地农民的合法权益。征收单位、个人的房屋及其他不动产，应当依法给予拆迁补偿，维护被征收人的合法权益。征收个人住宅的，还应当保障被征收人的居住条件。

《物权法》规定，征收他人的动产和不动产，必须是为了公共利益的需要而进行的。上述事件中，冯先生的老房子是因为“旧城改造”而被征收的，所以属于为了公共利益的需要。但实际上，他的房子却在拆迁的名义下被改为商用了，不是为了公共利益而进行的，这种欺骗行为便侵犯了冯先生的居住权，属于违法拆迁。所以冯先生有权利要求返还原住房，也可以要求按照现在的市场价补偿差价。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net

专家支招

如果我们遇到类似的事件，一定要拿起法律的武器来维护自身的合法权利，让那些打着公共利益的幌子来牟取经济利益的人受到应有的惩罚。



如果开发商隐瞒实情，买房人可以要求双倍赔偿吗？

现实困惑

小贤在2010年年末购买了某房地产开发公司的一套预售商品房。双方在合同中标明了商品房的手续都是合法的，并取得了商品房的预售许可证。之后小贤向房地产公司交付了房款，房地产公司也按照合同中的约定将该房屋交给了小贤。可是，小贤在办理房屋所有权证的时候，才得知他所购买的这套商品房并没有取得商品房的预售许可证，所以说暂时还没有办法办理房屋所有权证。小贤以开发商故意隐瞒实情为由将开发商告上法庭，要求其承担双倍赔偿的责任。请问，小贤的主张能否得到法院支持？

要点解析
YAODIANJIEXI

小贤有要求开发商返还房款和利息的权利，但是却不能要求双倍赔偿。因为《合同法》规定：当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定的违约金。买方可以要求出卖人承担不超过已付购房款一倍的赔偿责任，但是，赔偿金作为对卖房者的一种惩罚性的赔款，并不是对买方的实际损失。再者，由于房价过高，如果是双倍赔偿的话，责罚过高。所以，这种惩罚措施主要针对出卖方的恶意程度和买房人所受到的损失相应处理，并不一定要双倍赔偿。

专家支招

购房者遇到开发商隐瞒房源实情的时候，可依据我国《合同法》中的相关规定维护自己的合法权益，而不要肆意根据自己的想法来进行相关赔偿事宜，否则反而会让自己由主动变成被动了。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



售楼广告宣传不实，开发商承担违约责任吗？

现实困惑

孙先生在2011年年初购得一处商品房，由于该处楼盘的广告宣传得非常好，所以孙先生也就没有犹豫便付了房款。但是当孙先生拿到钥匙后才发现，这所房子和开发商的售房广告上所说的相差太远了。广告上声称小区里的幼儿园、学校、商场、花园等设施都不见了踪影，有的只是孤零零的几座大楼而已。当孙先生感到自己上当受骗时，便去要求开发商承担相应的违约责任，但是开发商始终没有理睬孙先生。那么，孙先生是否能根据开发商的虚假广告与实际情况不符来要求开发商承担违约责任呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

这种情况，开发商必须要承担违约责任。因为我国相关法律规定，如果开发商以商品房的销售广告和宣传资料作为邀请，对其商品房的开发规划范围内的房屋及其设施所作的说明和允诺具体确定，并对商品房买卖合同的订立及其房屋价格有重大影响的，即使没有写入合同内容，仍然被视为是合同内容，当事人如果违约的话，仍然是要承担违约责任的。

上述案例中，孙先生是按照开发商的广告内容才购买的该房屋，所以说广告上的允诺内容也应被视为合同的内容，因此开发商必须按照合同的内容来履行自己的义务，否则就要承担相应的法律责任。

专家支招

房地产开发商对楼盘进行宣传的重要手段之一就是广告宣传。然而，开发商常常会在其中掺杂一些猫腻，误导购房者。因此，首先购房者在观看房地产广告的时候，一定要留神广告中是否有商品房的预售许可证号；其次，在广告中一般会体现出价格、地段、房型、规划配套、优惠条件、投资者的相关信息；再次，购房者对开发商广告中所说的环境问题也要有足够的洞察力。如果开发商的售楼广告中有不实的情况，购房者可以向工商行政管理部门投诉。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



见不到“两书一表”的房子是不是不具备交房资格？

现实困惑

吴先生去年年底购买了某楼盘的一套住房，今年年初开发商就让业主们匆匆办理了交房手续。可是吴先生去验房的时候，才发现房子里的电表、小区里的道路、公共设施等很多设施都是不完备的，真是让业主们大失所望。所以吴先生等业主一致怀疑楼盘是否具备交房的资格，而且一直没看到开发商交房资格最重要的两书一表，即《住宅质量书》、《住宅使用说明书》和《竣工验收备案表》。如果楼盘不具备交房资格，那么吴先生等业主该如何去维权，讨回损失呢？

要点解析
YAODIANJIEXI

业主在收房子的时候，要知道“两书一表”是必备的条件之一，而且业主要谨记，在接收房子的时候一定要注意以下几点要求：

1.按合同及补充协议约定的交付条件对照房屋的实际交付情况。

2.查验竣工验收备案表及房屋实测面积。

3.验房程序完成确认无问题后才可领取钥匙。

4.领取钥匙后再办理物业交付手续。

5.在验房过程中发现问题，要以书面形式取得开发商的签字及盖章，并注意保留好证据，在问题没有解决前，万不可领取钥匙。

尤其是在开发商没有提供《竣工验收备案表》时，要知道，这样的房子是不具备合法交付条件的房屋。如果业主坚持收房的话，就会失去追索开发商逾期交付违约责任的前提，也会在房屋出现质量问题导致损害时，自己不得不承担部分损失。

专家支招

面对开发商延期交房等问题，可以追究其违约责任。有约定的就按照约定办理；没有约定，逾期交付使用房屋的，就按照逾期交付使用房屋期间有关主管部门公布或者有资格的房地产评估机构评定的同地段同类房屋租金标准确定。

全国最低交易手续费免费办理国内正规商品股指原油期货开户 零佣金 不限资金量和交易量直接申请交易所手续费
任何地方费用比我们低 10倍赔偿差价 客服微信/QQ：958218088 期货开户和书籍下载请进:http://www.7help.net



一本书囊括你想要了解的所有买房养房常识

房产类型及申请购买：购买经济适用房要注意哪些问题

选房注意事项：选房要注意哪八大标准

类型格局选择：什么样的阳台可以为房子加分

楼层选择：选房子，多层好还是高层好

质量判断：常见的房屋质量问题有哪些

面积计算：什么是住宅的使用面积与建筑面积

区域选择：买地段好的烂房子，还是买地段烂的好房子

配套设施选择：买了小区的房子，孩子就一定能上本区的学校吗

交通选择：在远离单位的地方买房有哪些利弊

房价影响因素：如何把握房价的走势

新房砍价策略：售房者有哪些"陷阱"

二手房砍价策略：二手房的价格是如何评估出来的

贷款方式选择：我国现行的住房贷款分为哪几种

贷款条件：申请个人住房贷款有哪些程序

装修方法：装修时如何充分利用室内空间

装修注意事项：家装中"环保"体现在哪里

物业管理：在计算物业管理费时，计费面积以什么为准

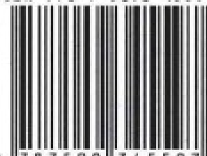
商品房纠纷与维权：商品房常见纠纷有哪些类型

物业纠纷与维权：买房未入住也要交纳物业费吗

产权纠纷与维权：婚前买房，在房产证上写谁的名字有啥影响

上架建议 买房养房·大众读物

ISBN 978-7-5093-4559-7



定价：48.00元

精读好书，分享喜悦